

Bettina Linke M.A.

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Ehrenamtliches Mitglied im
Hamburger Gutachterausschuss

Etzestr 42
22335 Hamburg
Tel.Nr.: 040 / 59 35 53 83
FaxNr.: 040 / 59 35 53 84
E-Mail: Linke-Gutachterin
@web.de
www.sachverstaendiger-hamburg.com

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das Halbe Doppelhaus

Loogeplatz 3
20249 Hamburg-Eppendorf
71 K 18/23



Ausfertigung Nr. 1.
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 84 Seiten mit 6 Anlagen.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

31.01.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten	3
2 Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	4
3 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	7
3.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	8
3.3 Nutzungsverhältnisse.....	10
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit.....	11
4.1 Lagebeschreibung	11
4.2 Beschaffenheit	15
4.3 Bebauung.....	16
4.3.1 Gebäude.....	16
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung.....	20
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung	21
4.3.4 Außenanlagen	24
4.4 Massenermittlung.....	25
4.4.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 von 2005.....	25
5 Wertermittlung	27
5.1 Allgemeines.....	27
5.2 Verfahrenswahl und Begründung.....	29
5.3 Bodenwertermittlung	30
5.4 Sachwertverfahren	34
5.4.1 Ausgangswerte für die Sachwertermittlung	34
5.4.2 Normalherstellungskosten.....	36
5.4.3 Regionalfaktor/Ortsgrößenfaktor.....	40
5.4.4 Baupreisindex	40
5.4.5 Baunebenkosten	41
5.4.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	41
5.4.8 Besonders zu veranschlagende Bauteile (Zu-/Abschläge).....	43
5.4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
5.4.10 Bauwertberechnung	44
5.4.11 Marktanpassung - Sachwert	45
5.5 Vergleichswertverfahren.....	49
5.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
5.5.2 Marktanpassung Vergleichswert.....	51
5.5.3 Vergleichswertberechnung	51
5.6 Verkehrswert	52
6 Beantwortung der Fragen.....	54
7 Erklärung der Sachverständigen	55
8 Haftungsausschluss und Urheberschutz	56
9 Anlagen:.....	57
9.1.1 Flurkarte.....	57
9.1.2 Übersichtsplan.....	58
9.1.3 Auszug aus BORIS.HH	59
9.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	61
9.1.5 Grundrisse, Ansichten und Schnitt	62
9.1.6 Flächenberechnungen (handschriftlich erstellt)	69
10 Fotodokumentation	72

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Halbes Doppelhaus 20249 Hamburg-Eppendorf Loogeplatz 3
Grundbuch/Gemarkung:	Eppendorf
Flurstück:	2463
Verkehrswert:	4.505.000,00 €
Verkehrswert/m ² Wfl.:	14.302,00 €
Grundstücksgröße:	592 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 315 m ² + ca. 87 m ²
Räume:	insg. 8 Zimmer + 2 im KG
Baujahr:	ursprünglich ca. 1921
Heizung/Warmwasser:	Ölzentralheizung mit zentraler und dezentraler Warmwasseraufberei- tung, 1 Gastherme im 1. OG
Nutzung:	Das Haus wurde zum Wertermitt- lungsstichtag von einer Gesell- schafterin privat und gewerblich genutzt
Bodenwert:	3.115.000,00 €
Sachwert:	4.455.000,00 €
Vergleichswert:	4.556.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg Mitte
Abt. 71
Caffamacherreihe 20
20354 Hamburg

Zweck des Gutachtens: Mit Bestellung vom 11. Oktober 2023 ist die Sachverständige beauftragt worden, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des vorher näher bezeichneten Grundbesitzes im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens (Aufhebung der Gemeinschaft) zu erstellen. Die Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen erfolgt auftragsgemäß unter Punkt 6.

Wertermittlungsstichtag: 04. Dezember 2023

Qualitätsstichtag: 04. Dezember 2023

Ortsbesichtigung: Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, hat am 04. Dezember 2023 eine Besichtigung stattgefunden. Beim Besichtigungstermin wurden das Haus und die Außenanlagen besichtigt.

Teilnehmer: - Frau xxx, Gesellschafterin der GbR
- Frau MA Bettina Linke, Diplom-Sachverständige

Verfügbare Unterlagen: - Kopie Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg Mitte vom 27.04.2023
- Schriftverkehr zwischen den Parteien
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 24.04.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentüternachweis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 24.04.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 24.04.2023

Vom Sachverständigenbüro

beschaffte Unterlagen: - Übersichtsplan von der Firma on-geo GmbH vom 24.10.2023
- Unterlagen von einer Gesellschafterin (im Besichtigungstermin am 04.12.2023 abfotografiert): handschriftlich erstellte Grundrisse mit Flächenangaben, eine handschriftlich erstellte Berechnung über die bebaute Fläche, ein Grundriss vom Erdgeschoss älteren Datums

- Unterlagen aus der Bauakte (abfotografiert): Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Ansicht Garageneinfahrt, alle im Zuge des Umbaus des Hauses aus dem Jahr 1960, separate Ansichten und Schnitt des Hauses unbekanntem Datum
- Angaben über den Ortsteil Eppendorf über die Internetseite Wikipedia

Rücksprachen:

- Bauprüfabteilung in Hamburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamburg
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Kiel
- Statistisches Landesamt
- Statistisches Bundesamt
- mehrere regional ansässige Makler

Hinweis: Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten oder in den Anlagen im Einzelnen aufgeführt. Die telefonisch oder persönlich erteilten Auskünfte (z.B. Bodenrichtwerte) haben grundsätzlich nur unverbindlichen Charakter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 55. Auflage vom 01.03.2023
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1548)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), Neuauflage (91. Auflage) vom 16.02.2023
- **Sachwertrichtlinie** (SW-Richtlinie), veröffentlicht am 05.09.2012
- **Vergleichswertrichtlinie** (VW-Richtlinie), veröffentlicht am 20.03.2014

- **Ertragswertrichtlinie** (EW-Richtlinie), veröffentlicht am 04.12.2015
- **Sonstige Grundlagen** wie z.B. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung (II. BV), BauNVO, HBauO, ZVG, WEG etc. in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literaturverzeichnis:

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kleiber, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Wertermittlungsrichtlinien (2016)**, Kleiber, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2017**, Sommer/Kröll, 4. Auflage, Werner Verlag, Köln
- **Kreditwirtschaftliche Wertermittlung**, Pohnert/ Ehrenberg/Haase/Joeris, 8. Auflage 2015, Luchterhand Verlag, Berlin
- **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**, Ferdinand Dröge, 2004, Luchterhand Verlag
- **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, 4. Auflage 2011, Luchterhand Verlag, Neuwied
- **Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht**, M. Vogels, 5. Auflage 2020, Seite 125.
- **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert**: Archiv tlw. auf CD-ROM, Luchterhandverlag, Neuwied: aktueller Stand
- **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg**; aktueller Stand
- **LBS-Immobilienatlas; Hamburg und Umgebung**. Hrsg. LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein Hamburg AG; aktueller Stand
- **IVD Wohn- und Gewerbepreisspiegel**. Hrsg. Immo-Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand
- **IFS-Informationen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**. Hrsg. Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln, laufende Reihe
- **IVD-Nord Immobilienpreisspiegel**, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V., Fachpublikation für die Immobilienwirtschaft, aktueller Stand

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Eppendorf
Flurstück: 2463, Flur 585
Zu lfd. Nr. 1: Hof- und Gebäudefläche, Loogeplatz 3

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Hamburg Mitte
Grundbuch von: Eppendorf
Band/Blatt: 122/4658
Grundstücksgröße: 592 m²

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr. 3.1: Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus:
Frau Dr. xxx,
Hinweis: Frau Dr. xxx ist zwischenzeitlich verstorben

Lfd. Nr. 3.2: Frau xxx,

Lfd. Nr. 3.3: Frau xxx,

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1,1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, AZ: 71 K 18/23, ON 47), eingetragen am 19.04.2023

In **Abteilung III** im Grundbuch ggfs. verzeichnete Schuldverhältnisse (hier Lfd. Nr. 1 70.000,00 € Grundschuld ohne Brief) werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eventuell bestehende Rechte sind allgemein neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Die grundbuchrechtlichen Erkenntnisse werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag angesehen.

Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Eigentüternachweis kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen ist.

3.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Laut einer Internetrecherche auf der Seite der Stadt Hamburg (www.hamburg.de/planportal) am 15.01.2024 ergibt sich folgender Sachstand:

Die Anlage befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans von Eppendorf B34 vom 14.01.1955. Die Planungsrechtliche Festsetzung stellt sich folgendermaßen dar: - W 2 o - (Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise).

Insofern findet sich für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB im Bereich des Wertermittlungsobjektes auf Grund des Vorliegens verbindlicher Bauleitpläne die Vorschriften des § 30 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans" Anwendung.

Wertung

In Anlehnung an das Planungsrecht wird das Flurstück als Bauland bewertet.

Baulasten: In der vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis (s. Anlage am Ende des Gutachtens) vom 24.04.2023 ist ersichtlich, daß im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HbauO) vom 14. Dezember 2005 für das Flurstück 2463 keine Belastungen eingetragen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass weitere, ältere Baulasten / Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen können, die eventuell nicht im vorliegenden Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Flurstücks- und Eigentüternachweis: Im vorliegenden Flurstücks- und Eigentüternachweis finden sich folgende Hinweise zum Flurstück: 592 m² Wohnbaufläche (Offen); Städtebauliches Erhaltungsgebiet „Heilwigstraße“. Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet (Stand 23.05.2022).

Erschließungs-
Anliegerbeiträge: Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine Auskünfte eingeholt. Es wird aufgrund des vorhandenen Zustands der Straßenanlagen davon ausgegangen, daß gegenüber den Eigentümern keine Beträge mehr offen sind.

Angabe Feuerkassen-
Wert und Einheits-
wert: Diese Angabe liegt der Gutachterin nicht vor.

3.3 Nutzungsverhältnisse

Am Tag der Besichtigung wurde das Haus von einer Gesellschafterin bewohnt und ein Teil des Kellergeschosses als Büro genutzt. Ein gewerbliches Mietverhältnis ist laut Aussage der Gesellschafterin nicht vorhanden.

Insofern wird von einer freien Lieferungsmöglichkeit ausgegangen.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

Ortslage (Makrolage): Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen und sehr beliebten Hamburger Stadtteil Eppendorf. Er gehört zum Bezirk Hamburg-Nord (westlich der Außenalster), weist eine Fläche von 2,7 km² auf und verfügt über 24.639 Einwohner (Stand 31.12.2022), was eine Bevölkerungsdichte von 9.126 Einwohner/km² ausmacht.

Eppendorf liegt westlich des unteren Flusslaufes der Alster bis kurz vor der Einmündung des Isebekkanals, der hier die südliche Grenze zum Stadtteil Harvestehude markiert. Die Alster bildet auch die Grenze zum östlich gelegenen Stadtteil Winterhude. Südwestlich grenzt Eppendorf an den Stadtteil Hoheluft-Ost, westlich an Lokstedt. Im Norden bildet die Güterumgehungsbahn die Grenze zu den Stadtteilen Groß-Borstel und Alsterdorf.

Eppendorf, 1140 erstmals als *Eppenthorp* erwähnt, ist Hamburgs ältestes Dorf. Hier münden der Isebekkanal und das Flüsschen Tarpenbek in die Alster. Die Tarpenbek fließt vorher durch den Mühlenteich, der auch als Winterquartier für die Alsterschwäne dient.

An der Heilwigstraße direkt an der Alster befindet sich seit 1914 das sogenannte Kloster St. Johannis, der Nachfolger des 1530 befindlichen Damenstift umgewandelten Herwardeshuder Zisterzienserinnenklosters.

Als nach der Reformation das Kloster aufgelöst und abgebrochen wurde, gründete die neue lutherische Konfession 1530 die „evangelische Stiftung Kloster St. Johannis“, der die Klosterbesitzungen – und damit auch Eppendorf – übertragen wurden. Drei Jahrhunderte blieb das Dorf im Besitz der Stiftung, ehe es 1832 – wie der gesamte Stiftungsbesitz – direkt in hamburgische Verwaltung kam und damals eines der größeren Dörfer im Hamburger Umland darstellte.

Im 19. Jahrhundert wurde Eppendorf zum beliebten Vorort für wohlhabende Bürger aus Hamburg, die dort ihren Landsitz errichteten. Von der ursprünglichen Weide- und Moorlandschaft hat sich nur das Eppendorfer Moor an der Tarpenbek erhalten, das seit 1982 unter Naturschutz steht.

1894 wurde Eppendorf, das bereits 1871 den Status eines Vororts erhalten hatte, als Stadtteil in die Stadt Hamburg eingemeindet. Zahlreiche Gebäude stammen aus der Zeit zwischen der Eingemeindung 1894 und dem Beginn des Ersten Weltkriegs.

Als Kultur- und Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungsorte sind die Kirche St. Johannis, das Holthusenbad, das Eppendorfer Landstraßenfest, das Erikastraßen-Fest und das Eppendorfer-Fest zu nennen.

Grundstückslage
(Mikrolage):

Der Loogeplatz befindet sich direkt am U-Bahnhof Kellinghusenstraße zwischen der Loogestraße und der Gelfckenstraße am Ankerpark.

In den Straßen östlich der U-Bahn-Haltestelle erschließt sich ein gehobenes Wohngebiet mit vielen alten und repräsentativen Villenbebauungen und vereinzelt Mehrfamilienhäusern, in denen oft auch große Büro- und Arztpraxen in den Häusern eingerichtet sind.

Die Straße stellt sich als eine zweispurige mit Asphalt ausgebaute Straße dar. Beidseitige befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerungsmöglichkeiten sind gegeben.

Für den Individualverkehr sind Parkmöglichkeiten in sehr begrenztem Umfang in der Straße eingerichtet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Haltestelle ist sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden von einer sehr angespannten Parkplatzsituation auszugehen.

Am Tag der Ortsbesichtigung waren Immissionen, z.B. in Form von Straßenverkehrslärm und Autoabgasen, nicht vernehmbar.

Eingrenzung für
das Flurstück:

Norden	Straßenland
Westen	Nachbargrundstück
Süden	Nachbargrundstück
Osten	Nachbargrundstück

Verkehrslage:

Die Verkehrslage kann als gut und zentral bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt und zum Hamburger Hauptbahnhof mit dem Auto ca. 4,9 km (Fahrzeit ca. 15 - 20 Minuten) und zum Hamburger Flughafen ca. 6,2 km (Fahrzeit ca. 10-15 Minuten).

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind gut. Die U1-Haltestelle Kellinghusenstraße Richtung Hamburger Innenstadt und Garstedt befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Einige Buslinien in verschiedene Richtungen verkehren zudem direkt an der Haltestelle.

Soziale Infrastruktur: Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist gut ausgebildet. So sind Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Berufsschulen, Kaufhäuser, Banken, Ärzte, Restaurants sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in den umliegenden Straßen (z.B. in der Eppendorfer Landstraße), in den umliegenden Stadtteilen Winterhude, Harvestehude, Hoheluft-Ost und -West, Eimsbüttel oder aber auch in der Hamburger Innenstadt selbst zu erreichen.

Grünflächen sind in der näheren Umgebung vorhanden, z.B. im Ankerpark direkt vor dem Haus, die Grünflächen an der Außenalster (Alstervorland), Planten und Blomen, sowie im Eichenpark, Innocentiapark und Sternschanzenpark, den großen Wallanlagen oder im Bolivarpark.

Zusammenfassend ist die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als **gut** und als sehr beliebte Wohngegend anzusehen.

Wohnlage: Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 12/2021 wird die Straße Loogeplatz als **gute Wohnlage** eingestuft.

Demografie: In der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“¹ hat die Wirtschaftsjournalistin Frau Gabriele Bobka einen ausführlichen Artikel u.a. über die aktuelle demografische Situation Hamburgs unter dem Titel „Immobilienstandort Hamburg – wachsend, innovativ, international“ erstellt.

Hierin steht, daß Hamburg zu den wachsenden Städten zählt. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikamt Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohner.

Hamburg profitiert dabei weiterhin im besonderen Maße von der Globalisierung und der damit einhergehenden gesteigerten Transporttätigkeit. Der Ausbau neuer Stadtteile beleben hierbei das Tor zur Welt, wie z.B. der Endspurt in der HafenCity (ca. 2030), der Ausbau der Stadtteile Grasbrook und Wilhelmsburg (mit den neuen Quartieren Wil-

¹ Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Ausgabe 05/2022, Seite 24ff.

helmsburger Rathausviertel, Elb-Inselquartier und Spreehafenviertel), dem Billebogen in Billbrook, den LIP-Watertower, das Quartier Elbbrücken, den Neubau des Unternehmens- und Industrieortes Peute Dock, die Erstellung des gemischt genutzten Elbtowers sowie die Erweiterung vom Flugzeughersteller Airbus seines Werkes in Hamburg-Finkenwerder mit dem Bau einer Großmontagehalle und eines neuen Dienstleistungszentrums, die neben der Airbus-eigenen Nutzung auch ein Welcome Center mit Gastronomie, Hotel, Dachterrasse, Fitnessstudio und einen Nahversorgungsmarkt vorsieht.

Insofern kann weiterhin von deutlich steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben der Internetseite von der Firma Statista GmbH (www.statista.com) lag die Höhe der Arbeitslosenquote im November 2023 in Hamburg bei 7,6%.

Kaufkraftkennziffer: Wie weiterhin im Artikel von Frau Gabriele Bobka nachzulesen, erzielte Hamburg im City Ranking 2022, erstellt vom Einzelhandelsspezialisten Comfort, 87 Punkte und liegt damit auf Rang 3.

Die Rahmendaten des Hamburger Einzelhandels stellen sich 2022 noch als positiv dar. Die Kennziffer für die einzelhandels-relevante Kaufkraft liegt bei 107,2 (Bundesdurchschnitt = 100), die Einzelhandelszentralität bei 111,6 und der Einzelhandelsumsatz bei 119,6.

Dennoch spüren die Hamburgs Einzelhändler weiterhin das Ansteigen von Online-Händlern, die Auswirkungen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Kriegs, der Energiekrise sowie der steigenden Zinsen in zunehmenden Maße.

4.2 Beschaffenheit

Zuschnitt/Oberfläche: Das zu bewertende Flurstück verfügt über eine Größe von 592 m² und weist einen überwiegend rechteckigen, an zwei Seiten aber auch sich zuspitzenden Schnitt auf.

In der anliegenden Liegenschaftskarte sind das Flurstück, der Zuschnitt und die Lage dargestellt.

Baugrund: Verbindliche Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserhältnissen lagen nicht vor. Auf Grund des Zustandes der vorhandenen Bebauung werden im bebauten Abschnitt für eine derartige Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes und ortsübliche Grundwasserhältnisse unterstellt.

Altlasten: Anhaltspunkte für Altlasten lagen der Sachverständigen während der Gutachtenerstellung nicht vor.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine vorliegende Bodenkontamination wäre in einem separaten Sondergutachten darzustellen, und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung wären zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird voraussichtlich mit folgenden Medien ver- bzw. entsorgt:

- Elektroenergie
- öffentliche Wasserversorgung
- Telekommunikation
- Ölzentralheizung mit zentraler und dezentraler Warmwasseraufbereitung, 1 Gastherme im 1. Obergeschoss

Die Abwasserentsorgung erfolgt wahrscheinlich in die öffentliche Kanalisation. Die Wasserzu- und Ableitungen konnten nicht besichtigt werden. Sie befinden sich vermutlich in einem baualtersentsprechenden Zustand.

Energieausweis: Ein Energieausweis lag im Zuge der Gutachtenerstellung nicht vor.

4.3 Bebauung

Das Flurstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen halben Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Vollunterkellerung mit integrierter Kellergarage. Der Loggiabereich ist in südwestlicher Ausrichtung dimensioniert.

4.3.1 Gebäude

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Dies bezieht sich insbesondere auf vorliegenden baulichen Unterlagen. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden nicht inspiziert, so dass für das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Schäden und Mängel keine Gewähr oder Haftung übernommen werden kann.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, insbesondere Pilzbefall und Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren beim Ortstermin nach Augenschein nicht zu erkennen.

Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall-/Wärme- und Brandschutzes.

Weiterhin wurden von der Gutachterin keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasser, Elektro) vorgenommen. Die Gutachterin geht in diesem Gutachten von einer einwandfreien Funktionalität dieser Anlagen aus. Ausnahmen hiervon werden bei der Auflistung der vorhandenen Schäden und Mängel mit dargestellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch Inaugenscheinnahme, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Annahmen. Eine Baubeschreibung lag der Sachverständigen im Zuge der Gutachtenvorbereitung nicht vor und war auch nicht in der eingesehenen Bauakte vorhanden.

Am Tag der Besichtigung konnten das gesamte Haus und die Außenanlagen (soweit es der Schneefall zuließ) besichtigt werden.

Allgemeine Angaben:

Halbes Doppelhaus, Ursprungs-Baujahr laut Aktenlage ca. 1921, Anbau ca. 1923, Umbau, Instandsetzungsarbeiten und Einbau Kellergarage ca. 1960, Ausbau/Renovierung Dachgeschoss ca. 2011

Rohbau:

Fundamente angenommen massive Außenwände, Aufbau nicht bekannt

Fassade:

Rotklinkerfassade

Dach:

Satteldach mit (angenommen) dunkler Pfanneneindeckung, angenommen üblicher zimmermannsmäßiger Dachaufbau mit Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn, hölzerne Dachüberstände, Dachgauben, Rinnen und Fallrohre, Spitzboden tlw. gedämmt, oberste Geschossdecke gedämmt

Decken/Böden:

Angenommen massive Betondecke mit T-Stahlträgern zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss, ansonsten Holzdecken zwischen den Geschossen, unterschiedliche Bodenbeläge (z.B. Stäbchenparkett, Holzdielen, Teppichböden, Fliesenbelag, PVC etc.)

Treppen:

Rechtsgewendelte Holztreppe mit Podest zwischen den Geschossen tlw. mit Teppichbelägen auf den Trittstufen, Mipolam-Handläufen mit eisernen Füllstäben, einfache Holztreppe mit Mipolam-Handlauf vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss

Isolierungen:

Nicht bekannt

Besondere Bauteile:

In die Wohnfläche integrierte Fläche der seitlichen Terrasse im Erdgeschoss, überdachte Loggia, Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner im gewerblichen Bereich Kellergeschoss

Ausbau:

Innenwände:

Aufbau nicht bekannt, angenommen Wohnungstrennwände Mauerwerk, sonst Leichtbauwände, Ständerwerk mit Gipskartonplatten, Raufasertapeten, Fliesenbelag etc.

Fenster und Haustür/Innentüren:

Haustür aus massivem Holz weiß gestrichen mit rundem Oberlicht, massive Eingangstür aus Kunststoff mit zweigeteiltem Glaseinsatz im Kellergeschoss, Fenster unterschiedlicher Ausführung und Baualters tlw. mit Sprosseneinsätzen mit Dreh-Kippbeschlägen, Dachflächenfenster aus Holz, Oberlicht in der Küche im Erdgeschoss, vereinzelt manuell zu bedienende Rollläden im Erdgeschoss, tlw. hochwertige hohe Holzinnentüren, vereinzelt als zweiseitige Schiebetüren oder mit Glas- und Sprosseneinsätzen ausgebildet, Fenster zum Licht zwischen Erdgeschoss und 1.

Obergeschoss, ansonsten einfache Holzinne Türen mit Stahlzargen, im 1. Obergeschoss tlw. einfachverglaste Holzfenster bzw. Holztür zum Balkon, tlw. Eisenfenster im Kellergeschoss

Sanitärausstattung:

Kellergeschoss: Duschbad mit Bodenfliesen in braun, Wände ca. 1,5 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 1,8 m hoch in hellgrau, darüber verputzt und weiß gestrichen, offene Duschtasse, WC mit Spülfunktion, Handwaschbecken, Boiler; Erdgeschoss: (Baujahr ca. 1960er Jahre) kleiner Vorflur mit rechteckigen kleinen Bodenfliesen in schwarz/weiß, Wände ca. 1,6 m hoch gefliest um das Handwaschbecken herum, ansonsten verputzt und hell gestrichen, dahinter Gäste-WC ebenfalls rechteckige kleine Bodenfliesen in schwarz/weiß, Wände tlw. wandhoch gefliest in weiß, ansonsten verputzt und weiß gestrichen; 1. Obergeschoss: Duschbad behindertengerecht erstellt (ca. 2016) mit offener großer Dusche mit Bodeneinlauf, Wände ca. 1,8 m und wandhoch gefliest in blau, darüber verputzt und weiß gestrichen, Handwaschbecken mit Ablage, WC mit Spülkasten, Gastherme und Durchlauferhitzer, abgetrennter Abstellbereich; Dachgeschoss: Vollbad mit Bodenfliesen in weiß, Wände gefliest in weiß, Badewanne, WC mit Spülkasten in grau, Handtuchheizkörper, Handwaschbecken mit Untertisch

Küche:

Erdgeschoss: sehr einfache Einbauküche älterer Ausführung (ca. 1960) mit Hänge- und Unterschränken, Fliesenspiegel, Herd mit Ceran-Kochfeld, Nirosta-Spüle mit Ablage, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Bodenfliesen in hell; Dachgeschoss: offene Einbauküchenelemente guter Ausführung (ca. 2011) mit Unterschränken und Schubladen, Küchenblock mit beidseitigen Unterschränken, Spüle mit Tauchbecken und Ablage, Herd mit Induktionskochfeld und autarkem Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank

Elektroanlage:

Elektroinstallationen im Kellergeschoss tlw. jüngerer Ausführung mit Stromzählern und Unterverteilungsschrank, im Keller aber auch ältere Leitungen mit Kippschaltern, in der Küche noch deutlich veraltete Elektro-Anschlüsse und Leitungen/Schalter

Heizung/Warmwasser:

Ölzentralheizung (Baujahr ca. 2000, 3.000 l), Gastherme im 1. Obergeschoss, Boiler und Durchlauferhitzer, Rippenheizkörper tlw. älterer Ausführung

Besonderheiten:

Innenkamin

Energetische

Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen im Zuge der Gutachtenvorbereitung nicht vorgelegt. Insofern sind keine konkreten Aussagen zu den energetischen Eigenschaften möglich. Zu beachten ist jedoch, daß keine Wärmedämmung oder Neueindeckung des Daches erfolgte, nur teilweise Fenster ausgetauscht wurden, die

Ölheizung ein Baujahr von ca. 2000 aufweist, aber auch die oberste Geschossdecke im Spitzboden gedämmt wurde

Barrierefreiheit: Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist mit Ausnahme des Duschbades im 1. Obergeschoss nicht gegeben

Das Haus weist eine folgende Aufteilung auf (s. auch die Grundrisse in der Anlage):

Kellergeschoss: Das Kellergeschoss verfügt über einen externen Zugang, der zu einem Flur, 3 Büroräumen, einem Duschbad und mehreren Kellerräumen mit internem Aufgang zum Erdgeschoss (in die Küche führend) sowie einer Kellergarage führt.

Erdgeschoss: Das Erdgeschoss verfügt über einen Eingangsbereich mit Vorflur und Gäste-WC, eine große Diele mit Aufgang zum 1. Obergeschoss, mehrere Wohnräume, wobei von einem Wohnzimmer aus die Loggia und der Gartenbereich betreten werden kann.

1. Obergeschoss: Im 1. Obergeschoss sind eine große Diele, ein Duschbad und 3 Schlafzimmer dimensioniert. Von allen Schlafzimmern aus können der straßenseitige und seitliche Balkon aus betreten werden.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss verfügt über einen Flur, ein Duschbad, ein Schlafzimmer und ein Wohn-/Esszimmer mit integrierter offener Küche. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Bezüglich der Berechnung der Wohn-/Nutzfläche waren im Zuge der Gutachtenvorbereitung unterschiedliche Grundrisse vorhanden, wobei eine Version handschriftlich erstellt war (ohne Datumsangabe), bei beiden Zeichnungen jedoch keine herangezogene Berechnungsvorschrift (z.B. WoFIV., II. BV, Din 277 oder 283 etc.) als Grundlage der dort ausgewiesenen Angaben ausgewiesen war.

Aufgrund des beim Besichtigungstermin vorgefundenen Zustands und nach gründlicher Plausibilisierung der vorliegenden Unterlagen (handschriftliche Grundrisse (HR) und Grundrisse aus der Bauakte (GB)) waren zur Ermittlung der wohnwertabhängigen Wohn-/Nutzfläche folgende Umstände zu berücksichtigen:

Kellergeschoss: im GB sind keine nutzbaren Vermessungen vorhandene. Die einzelnen Räumlichkeiten sind zwar durchnummeriert, jedoch fehlt die hierzu gehörende Beschreibung/Berechnung der einzelnen Zimmer.

Da bei einem derart großen Haus auch Abstellflächen (insb. im Kellergeschoss) vonnöten sind, hat sich die Sachverständige entschieden, für eine weitere Nutzung die beiden vorderen Büroräume, den Eingangsflur sowie das Duschbad als wohnwertabhängige Wohnfläche mit einzubeziehen und den Rest als Nutzfläche zu deklarieren.

Der HR weist zwar detailliertere Vermessungen auf, die Zimmer sind durchnummeriert und separat mit einer Flächenangabe versehen. Jedoch ist im Kellergeschoss, wie dort eingezeichnet, z.B. keine Küche vorhanden.

Erdgeschoss: der GB weist auch hier keine wirklich nutzbaren Vermessungen auf und ist nur durchnummeriert, ohne Flächenangaben für die einzelnen Räume zu beinhalten. Die Lage und Größe der rückwärtigen Loggia fehlt zudem.

Die im HR eingezeichnete Terrasse ist, wie beim Besichtigungstermin ersichtlich war, in die Wohnbereich integriert. Auch hier ist die Lage und Größe der Loggia nicht eingezeichnet.

1. Obergeschoss: auch hier fehlen im GB die Vermessungen oder Flächenangaben der einzelnen Zimmer. Die im HR eingezeichneten Daten konnten herangezogen werden.

Ein Grundriss für das Dachgeschoss war im Zuge der Gutachtenerstellung nicht vorhanden. Die ausgebaute Fläche bezieht sich laut Aussage der Gesellschafterin auf die Grundfläche des darunterliegenden 1. Obergeschosses (ohne Balkone).

Aufgrund der o.a. Ausführungen ergibt sich hieraus für das Haus eine wohnwertabhängige **Wohnfläche** in Höhe von insgesamt ca. **315 m²** (KG = 44,50 m², EG = 135,50 m², 1.OG = 79,50 m² und DG = 55 m²) und einer **Nutzfläche** im Kellergeschoss von ca. **87 m²**.

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Das Halbe Doppelhaus kann anhand der Eindrücke beim Besichtigungstermin und der vorliegenden Grundrisse in **Größe, Grundrissgestaltung, Belichtung** und **Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Größe:

Mit einer wohnwertabhängigen Wohnfläche von ca. 315 m² und einer Nutzfläche von ca. 87 m², verteilt auf 4 Ebenen, handelt es sich um eine recht große Einheit. Das Haus wurde in 2 Wohneinheiten aufgeteilt, wobei aufgrund der großen Verkehrsflächen (Dielen) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss davon ausgegangen wird, daß diese Aufteilung auch als Folgenutzung so verbleiben wird. Auch eine weitergeführte gewerbliche Nutzung von Teilflächen im Kellergeschoss ist insbesondere aufgrund des externen Eingangsbereichs möglich, ebenso wie eine Umgestaltung/Umnutzung in Hobbyräume oder einen Gästebereich vorstellbar wäre. So sind im Kellergeschoss ausreichende Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Das Erdgeschoss dient überwiegend dem täglichen Aufenthalt und ist recht großzügig gestaltet. Lediglich der Küchenbereich ist recht klein dimensioniert.

Im Obergeschoss befinden sich neben einer recht großen Diele die Schlafräume sowie ein Duschbad mit normalen Wohngrößen. Es wird davon ausgegangen, daß die beiden Geschosse weiterhin einer ähnlichen Nutzung dienen werden, zumal die Treppenhausbereiche mit den beiden Dielen offen und groß ausgestaltet sind.

Die zweite, viel kleinere Wohneinheit im Dachgeschoss ist durch eine Tür vom Rest des Hauses abgetrennt. Da hier neben einem Flur auch ein Schlafzimmer, ein Vollbad und ein recht großer Wohn-Esszimmerbereich mit offener Küche vorhanden sind, kann eine ähnliche Folgenutzung unterstellt werden. Es ist aufgrund der offenen Verkehrsflächen jedoch davon auszugehen, daß die Eigennutzung einer Familie hier im Vordergrund stehen wird, ohne die Vermietung der Dachgeschosswohnung an Außenstehende.

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss weist auf die typische Nutzung einer wohlhabenden Familie zu Beginn des 20. Jahrhunderts hin. Der externe Eingang auf Kellergeschossniveau war wohl den Bediensteten vorbehalten, auch der Treppenaufgang, der in die (recht kleine) Küche im Erdgeschoss führt, passt dazu. Während im Erdgeschoss großzügige Wohnräume mit einem Nassbereich und eine geräumige Diele vorhanden sind, wur-

de das 1. Obergeschoss allein als Schlafbereich genutzt. Erst viel später scheint das Dachgeschoss in eine weitere kleine Wohneinheit ausgebaut worden zu sein. Da nur im Erdgeschoss und im Dachgeschoss eine Küche und Duscbäder eingerichtet sind, ist es wahrscheinlich, daß auch in Zukunft eine ähnliche Nutzung des Hauses erfolgen wird, wobei das Kellergeschoss in Teilen mehrere Nutzungsmöglichkeiten und Abstellräume aufweist.

Belichtung:

Die Belichtung der einzelnen Zimmer ist gut normal. So verfügen überwiegend alle Räume über eigene Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, während die üblichen Flächen (Flur, einige Kellerräume) innenliegend dimensioniert sind.

Ausstattung:

Das Haus wies beim Besichtigungstermin einen unterschiedlichen Zustand auf. Während die gewerblich genutzten Räume im Kellergeschoss und das Dachgeschoss aufgrund des Ausbaus/Modernisierung in 2011 einen recht guten Zustand aufwiesen, war in den restlichen Geschossen eine überwiegend deutlich einfachere Ausstattung aufzufinden (s. auch vorherige Baubeschreibung). Rauchmelder sind installiert, ebenso wie Wasseruhren.

4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Auflistung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Gebäude weist von außen einen gepflegten und ordentlichen Zustand auf. Die Bausubstanz befindet sich augenscheinlich in noch brauchbarer Kondition (siehe hierzu jedoch auch die nachfolgende Auflistung der Bauschäden und Baumängel). Der dekorative äußere Zustand des Gebäudes wirkt überwiegend ordentlich und gepflegt; ebenso die Außenanlagen.

Laut Aussage der Eigentümerin im Besichtigungstermin wurden einige Fenster erneuert; im Kellergeschoss 2006, im Erdgeschoss Esszimmer und Wohnzimmer ca. 2012 und im Dachgeschoss 2011. Die Küche im Dachgeschoss wurde 2011 eingebaut und das Duschbad im 1. Obergeschoss wurde 2016 behindertengerecht umgebaut. Zudem sollen im Kellergeschoss ca. 2000 an einigen Außenwänden von Innen Kalzium-Silikat-Platten angebracht worden sein. Das Gäste-WC und die Kücheinrichtung im Erdgeschoss stammen aus den 1960-er Jahren.

Baumängel und Bauschäden:

Beim Besichtigungstermin waren folgende **Baumängel** und **Bauschäden** vorhanden, die zum Wertermittlungsstichtag Berücksichtigung finden müssen.

Ein Teil des Kellergeschosses und die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss waren sehr vollgestellt. So war eine komplette Besichtigung des Zustands und der Ausstattung des Hauses in Teilen nur eingeschränkt möglich. Die besichtig-

ten Bereiche zeigten jedoch die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung im Innenbereich in vielen Gewerken auf:

- Es ist davon auszugehen, daß sämtliche Nassbereiche saniert/modernisiert werden, auch wenn z.B. das Duschbad im 1. Obergeschoss bereits 2016 behindertengerecht umgebaut wurde.
- Die Küche im Erdgeschoss muß komplett saniert werden. Die Sanierung umfaßt dabei sowohl das Entfernen der alten Küche, als auch die Erneuerung der Elektrik, der Böden, des Oberlichtes, der Zu- und Ableitungen so wie auch der Einbau einer neuen (hochwertigeren) Kücheneinrichtung samt Objekten.
- Einige Heizkörper im Haus weisen Abplatzungen auf. Sie sollten fachmännisch gereinigt und neu gestrichen werden.
- Es ist davon auszugehen, daß in vielen Räumen die Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert werden. So weisen einige Böden (ins. das Parkett) deutlich Nutzungsspuren auf. Sie sollten fachmännisch abgeschliffen und neu versiegelt werden.
- Eventuell muß die Elektrik in Teilen erneuert werden.

Die Außenfassade weist in vielen Bereichen und in allen Geschossen Risse, Fugenauswaschungen, Moosbefall, Feuchtigkeitseintritte und Salzausblühungen auf. Hieraus scheinen auch die im Innenbereich in beiden oberen Geschossen insb. um die Fenster herum, aber auch z.B. in einem Wohnzimmer im Erdgeschoss mittig an der Decke ersichtlichen Feuchtigkeitseintritte zu stammen. Auch im Kellergeschoss finden sich in einem Zimmer an einer Decke oberhalb eines Fensters und oberhalb einer Tür an der Decke Feuchtigkeitflecken. Im Kellergeschoss sind an einigen Wänden/Deckenbereichen ebenfalls deutliche Feuchtigkeitseintritte und tlw. Putzschäden zu verzeichnen.

Das Mauerwerk an den Balkonen im 1. Obergeschoss weist Instandhaltungsversuche wohl aufgrund deutlicher Risse und Auswaschungen/Verschiebungen des Mauerwerks auf. Die Außentreppen im Erdgeschoss weisen ebenfalls Risse und seitliche Auswaschungen in den Trittstufen auf.

Hier ist von einer umfassenden fachmännischen Aufnahme des Schadensbildes und einer sehr umfangreichen und kostenintensiven Sanierung der betroffenen Bereiche an der Fassade und im Innenbereich auszugehen.

Auch die Regenrinnen weisen Reparaturversuche auf und hängen teilweise durch. Sie sollten fachmännisch untersucht und ggfs. erneuert werden.

Die Dachüberstände ab 1. Obergeschoss und die Holzteile an der Loggia weisen Farbabplatzungen auf. Sie sollten fachmännisch behandelt und neu gestrichen bzw. erneuert werden.

Die Balkontüren aus Holz weisen ebenfalls Farbabplatzungen auf. Sie sollten fachmännisch behandelt und neu gestrichen werden.

Die Kellertreppe zum Erdgeschoss weist deutliche Abnutzungsspuren auf und sollte fachmännisch behandelt und neu gestrichen werden.

Das Dachflächenfenster im Duschbad weist einen deutlichen Feuchtigkeitseintritt auf. Ein weiteres Fenster im 1. Obergeschoss weist deutliche Farbabplatzungen auf. Die Fenster sollten fachmännisch behandelt und neu gestrichen bzw. ausgetauscht werden.

Der Lichtschacht zwischen den beiden Häusern sollte gereinigt werden und vielleicht ein offenes Oberlicht erhalten, damit in diesem Bereich keine Feuchtigkeit mehr eindringen kann.

Die Überdachung der Loggia sollte gereinigt werden.

Zudem ist ein Risikofaktor aufgrund der enorm gesteigerten Material-/Baukosten und der Schwierigkeit geeignete Handwerker beauftragen zu können, mit zu berücksichtigen.

Aufgrund der beschriebenen Schäden und Mängel bezieht sich die Sachverständige in diesem Fall in Bezug auf den notwendig anzusetzenden Betrag auf die Angaben des IVD zu den der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten². Durch den IVD erfolgt entsprechend der erfolgten Klassifizierung der Baustandsnoten eine Ausweisung der Erfahrungswerte von durchschnittlichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten.

Diese werden folgendermaßen ausgewiesen:

Baustandsnoten	Durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m ² Wohnfl.)
Sehr gut	keiner
Gut	bis ca.500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.000,00 bis ca. 1.750,00
Schlecht	ca. 1.500,00 bis ca. 2.750,00

Nach Kostenschätzungen und Rücksprache mit einem Bauingenieur über die Einzelmaßnahmen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein geschätzter Wertansatz für die Beseitigung der Schäden und Mängel, den die Sachverständige auf **1.250,00 €/m² Wohnfläche und auf 500,00 € für den Nutzflächenbereich** schätzt und festlegt. Es ergibt sich somit eine Summe in Höhe von 393.750,00 € + 43.500,00 €, mithin also in Höhe von 437.250,00 €. Hinzu kommt ein **Risikoansatz** in Höhe von **10%**, da insb. die Gesamtkosten für die umfassende Fassaden-sanierung mit Folgesanierungsnotwendigkeiten in Teilbereichen im Inneren nur geschätzt werden kann. Somit ergibt sich ein Gesamtansatz in Höhe von rd. **475.000,00 €**, den die Sachverständige im vorliegenden Fall für plausibel und marktgerecht einschätzt.

Anmerkung: Eine genauere Bewertung des Sanierungsbedarfes und der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten wäre ggfs. erst gegeben, wenn entsprechende Fachleute mit deren Beurteilung beauftragt werden. Der Abzug für Baumängel- und Bauschäden im Gutachten wäre ggf. zu korrigieren. Nicht berücksichtigt wurden auch die Kosten für eine komplette Untersuchung der Grundsulleitungen, wobei nicht bekannt ist, ob diese bereits stattgefunden hat.

² IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2022/2023 .

Eine Einordnung des hier zu bewertenden Objektes in Bauzustandsnoten (Allgemeinzustand) kann abschließend nach der allgemeinen Klassifizierung des Immobilienpreisservice des IVD Bauzustandsnoten erfolgen und wie folgt dargestellt werden:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand vorhanden, Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

Unter Berücksichtigung der Zustands- und Ausstattungssituation, ist nach Ansicht der Unterzeichnerin eine Einordnung in die Kategorie knapp **ausreichend** angemessen und sachgerecht.

4.3.4 Außenanlagen

Der Eingangsbereich und die Gartenflächen wirken gärtnerisch dekorativ gestaltet und gepflegt. Die Einfriedung ist in den einsehbaren Bereichen straßenseitig offen bzw. über einen niedrigen gemauerten und darüber eisernen Zaun und ansonsten über Hecken, Zäune und Büsche/Bäume angelegt.

Im Eingangsbereich befindet sich eine Müllplatzbox. Die Zuwegung zu den Hauseingängen und zur Kellergarage (über ein Falttor zu erreichen) ist mit Kopfsteinpflaster ausgelegt.

4.4 Massenermittlung

4.4.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 von 2005

Die Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte allein anhand der Auswertung vorhandener Grundlagen, aus der sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen, da die vorhandenen Grundrisse tlw. ohne genaue Vermessungen vorlagen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

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. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF 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, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss (vgl. Absatz 6) und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach (vgl. Absatz 7), 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 (vgl. DIN 277-2:2005-02), 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 Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

Berechnung der Bruttogrundfläche**Wohngebäude**

Ebene	Berechnungsansatz Längen in Meter	BGF in m ² Bereich		
		a	b	c
KG	14,00 x 13,00	180,00		
EG	14,00 x 13,00	180,00		
1. OG	14,00 x 10,50	145,00		
DG	14,00 x 10,50	145,00		
	Brutto-Grundfläche a und b gesamt:	650,00		

Die im Rahmen der Sachwertermittlung über die NHK 2010 anrechenbare Brutto-Grundfläche Bereich a und b beträgt rd. **650 m²**.

5 Wertermittlung

5.1 Allgemeines

Der **Verkehrswert** i.S.d. § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Während in der WertV 88 die Berücksichtigung *sonstiger wertbeeinflussender Umstände* noch getrennt für jedes Wertermittlungsverfahren geregelt war, stellt nunmehr die neue ImmoWertV klar, dass bei der Verkehrswertermittlung i.S. von § 8 Abs. 2 die besonderen *objektspezifischen Grundstücksmerkmale* grundsätzlich **nach** der Marktanpassung zu berücksichtigen sind. Idealerweise fließen diese Merkmale für den Regelfall in identischer Höhe in die Ergebnisse aller herangezogenen Wertermittlungsverfahren ein.

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. sein:

- Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden
 - Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs und/oder Rechte an anderen Grundstücken
 - Vorhandene Altlasten
 - Ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - Aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindung enorme von den marktüblichen Erträgen abweichende tatsächliche Erträge
 - Atypische Nutzungen (Fehlnutzungen) und/oder Leerstände
 - Abweichungen im erschließungs- oder abgabenrechtlichen Zustand
- etc.

Die sachgerechte Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** für bebaute Grundstücke gemäß § 15 ImmoWertV wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden

Grundstück zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Parameter hinreichend übereinstimmen. Aus diesem Grund wird hier das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Das **Ertragswertverfahren** gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV ist vor allem für die Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Der Ertragswert des Grundstücks wird hierbei auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (= Reinertrag) ermittelt. Die neue Verordnung regelt insgesamt 3 Varianten: das zweigleisige „allgemeine“ Ertragswertverfahren unter Abspaltung des Bodenwerts und Kapitalisierung nur des Gebäudereinertrags; das eingleisige „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren ohne Abspaltung des Bodenwerts bei Gebäuden mit noch langer Restnutzungsdauer und das mehrperiodische Ertragswertverfahren unter Kapitalisierung sich verändernder Erträge über einen begrenzten Zeitraum zzgl. eines Restwerts für die verbleibende Restnutzungsdauer.

Der Reinertrag ergibt sich in den beiden erstgenannten Fällen aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (üblicherweise Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis), im mehrperiodischen Verfahren aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Typische Fälle für die Anwendung im Ertragswertverfahren sind

- Mietwohngrundstücke mit oder ohne gewerbliche bzw. geschäftliche Anteile
 - Grundstücke, die mit Hotels, Kliniken oder Seniorenwohnanlagen bebaut sind
 - Freizeit-, Dienstleistungs- oder Sonderimmobilien für spezielle Nutzungen
 - Gewerbegrundstücke i.S. von Fabrikationen
 - Einzelhandelsimmobilien, Logistikzentren
- etc.

Das **Sachwertverfahren** gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei – neben dem Bodenwert – aus dem Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt, wobei der Sachwert der Gebäude aus deren Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen i.d.R. nach Erfahrungssätzen zu ermitteln sind.

Der ermittelte Sachwert ist laut ImmoWertV ein vorläufiges Ergebnis, wonach hieran durch das Heranziehen von durch die zuständigen Gutachterausschüsse geeigneten und ermittelten Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit einzubinden sind. Der daraus resultierende „marktangepaßte vorläufige Sachwert“ führt erst nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. vorstehend) zum Sachwert selbst.

Insoweit ist mit der Einführung der ImmoWertV das Sachwertverfahren gegenüber der WertV 88 in diesem Punkt wesentlich verändert worden, denn bislang wurde unter dem Sachwert ein weitgehend kostenorientierter Wert ohne Marktanpassung verstanden. Die neue Regelung ist darin begründet, dass die von den Gutachter-

ausschüssen abzuleitenden Sachwertfaktoren auf der Grundlage von „Normalobjekten“ ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgeleitet werden und deshalb auch nur auf entsprechende Objekte zur Anwendung kommen dürfen.

Grundsätzlich ist es ausreichend, die Wertermittlung auf Grundlage nur eines Wertermittlungsverfahrens durchzuführen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dieses Verfahren die Preisbildungsmechanismen des maßgeblichen Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt und wenn die Qualität der verwendeten Daten die für das gesuchte Wertermittlungsergebnis erforderliche Genauigkeit garantiert. Ein davon unabhängiges zweites Wertermittlungsverfahren ist in seiner Aufnahme dann sinnvoll, wenn dadurch die Ergebnissicherheit erhöht wird. Dies ist regelmäßig bei „Sowohl-als-auch-Objekten“ wie beispielsweise bei einem Zwei-, Drei- bis Vierfamilienwohnhaus oder bei einem kleineren Handwerksbetrieb mit eigenem Betriebsleiterwohnhaus im Sachwertbereich unter Hinzuziehung des Ertragswertverfahrens der Fall.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Familiengenutztes großes Einfamilienhaus. Diese Art von Häusern wird im normalen Geschäftsverkehr weiterhin überwiegend zur Eigennutzung gehandelt.

Aus diesem Grund wird der Verkehrswert über das **Sachwertverfahren** und das **indirekte Vergleichswertverfahren** über die im Marktbericht des Gutachterausschusses 2023 in Hamburg befindliche Regressionsreihe ermittelt und ausgewiesen.

Bei der Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß § 8, Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV eine Würdigung der Aussagefähigkeit und Plausibilisierung der einzelnen Ergebnisse, bezogen auf die speziellen Umstände des Bewertungsfalles. Dies erfolgt in diesem Fall am Ende des Gutachtens.

5.3 Bodenwertermittlung

Nach dem § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwertes bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für die Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen.

5.3.1 Vergleichspreise

Der Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

5.3.2 Bodenrichtwert

Am 16. Januar 2024 führte die Unterzeichnerin eine Internetrecherche auf der Seite des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg durch (www.BORIS-HH.de). Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses (Nr. 01125585) beträgt hiernach per 01.01.2023 für die Lage Loogeplatz 3 5.782,38 €/m² und bezieht sich auf ein mit einer (behelfsweise) Doppelhaushälfte bebauten Grundstück bei einer Grundstücksgröße von 592 m². Beitrags- und abgabenrechtlich befindet sich das Grundstück in einem erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-freien und abgabenfreien Zustand nach Kommunalabgabengesetz.

5.3.3 Marktkonformer Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert muß nun noch auf den Wertermittlungsstichtag angepaßt werden. Nachdem die Bodenrichtwerte in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen waren, hat sich die Situation seit ca. 07/2022 aufgrund des aktuellen Weltgeschehens (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Energiekrise, enorm gestiegene Baumaterialkosten, Anstieg der Kreditzinsen etc.) geändert und die Bodenrichtwerte sind seitdem in allen Immobiliensegmenten rückläufig. Es ist weiterhin zu berücksichtigen, daß monatsgenaue Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz zum Stichtag vom Gutachterausschuss nicht vorliegen und die neuen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 erst in ca. 2-3 Monaten vom Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht werden.

Zwischen dem letzten veröffentlichten Bodenrichtwert (s.o. = 5.782,38 €/m²) und den Vorjahren haben sich folgende (größenangepaßte) Änderungen ergeben: 01.01.2022 = 6.439,99 €/m², 31.12.2020 = 5.564,18 €/m² und 31.12.2019 = 4.473,16 €/m². Während der Bodenrichtwert zwischen 2020 und 2021 um ca. 24% und zwischen 2021 und 2022 noch um ca. 16% gestiegen war, wurde er zum Jahresbeginn 2023 um ca. 10% niedriger beschlossen. Die Sachverständige schätzt, daß aufgrund der weiterhin schwierigen Marktentwicklung im Immobilienbereich in Hamburg dieser Rückgang in gleicher Höhe auch Anfang 2024 fortbestanden hat. Insofern wird ein **Abschlag** in Höhe von **-9%** (10% bezogen auf 11 Monate in 2023) zum Wertermittlungsstichtag für notwendig und marktgerecht angesehen und so angesetzt

Hieraus ergibt sich ein Bodenrichtwert in Höhe von 5.782,38 € x 0,91 = **5.261,97 €/m²**. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist in diesem Fall somit an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt durch Umrechnung ermittelt (§ 11+12. ImmoWertV).

(0) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2023 und wurde auf den Wertermittlungsstichtag sachverständig angepaßt. Insofern erfolgt an dieser Stelle keine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes.

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet die Sachverständige für das Bauland einen Bodenwert von rd. **5.261,97 €/m²** als zutreffend und marktgerecht.

(1) Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Absatz 4 ImmoWertV.

Baureifes Land sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(2) Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt. Der zur Ableitung des marktkonformen Bodenwertes herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen. Im vorliegenden Fall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung; eine Alternative bietet sich hier nicht. Eine höhere Verdichtung des Grundstücks/Erweiterung des Bestandsgebäudes stellt hinsichtlich der Struktur/des B-Plans keine Option dar. Es existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom B-Plan. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an eine abweichende Art der Nutzung.

(3) Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf diese Bodenrichtzone eine Grundstücksgröße von 600 m² an.

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. Es gilt allgemein die vorherrschende Auffassung, dass der Kaufpreis pro m² mit zunehmender Flächengröße fällt (s. a. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL vom 20.03.2014).

Die Größenanpassung auf eine Grundstücksgröße von anteilig 592 m² ist bereits im Rahmen der automatisierten Bodenrichtwertabfrage mit erfolgt.

(4) Maße der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf den Bodenrichtwert keine Maße der baulichen Nutzung an. Es besteht daher kein Anlass, den Bodenrichtwert an ein etwaiges abweichendes Maß der baulichen Nutzung anzupassen.

(5) Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat zwar einen etwas unregelmäßigen Zuschnitt. Aufgrund seiner Größe und des in Bezug auf die bauliche Nutzung nicht nachteiligen Zuschnitts, lässt sich das zu bewertende Grundstück baulich jedoch effizient nutzen. Es besteht daher kein Anlass den Bodenrichtwert aufgrund eines für die Bebauung nachteiligen Zuschnitts anzupassen.

(6) Topographie

Das Bewertungsgrundstück weist die gleichen topographischen Merkmale auf, wie die anderen Grundstücke in der, zur Ableitung des marktkonformen Bodenwertes herangezogenen, Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

(7) Lage

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht die Sachverständige von einer weiteren Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet die Sachverständige im vorliegenden Fall einen Bodenwert in Höhe von **5.261,97 €/m²** als zutreffend und marktgerecht.

5.3.4 Zusammenstellung Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

5.261,97 € x 592 m ² =	3.115.086,00 €
Bodenwert, gerundet	<u>3.115.000,00 €</u>

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass kein Überbau bzw. kein Notweg- und -leitungsrecht vorliegt und die Abstandsflächen eingehalten wurden.

5.4 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren gemäß § 21 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt, wobei der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22), unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung von Zustandsbesonderheiten erfolgt nicht mehr – wie bisher – bei der Gebäudesachwertermittlung, sondern erst nach der Marktanpassung. Normalherstellungskosten sind i.S. der Verordnung jene Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Es handelt sich hierbei um *gewöhnliche* Kosten, d.h. besonders preisgünstige z.B. durch Nachbarschaftshilfe oder Eigenleistung erbrachte und überzogene entstandene Herstellungskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Weitere Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts gibt die in 2012 veröffentlichte Sachwertrichtlinie (SW-RL), die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erarbeitet wurde. Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

5.4.1 Ausgangswerte für die Sachwertermittlung

Allgemeines:

Die Sachwertermittlung wird nach dem Grundsatz der Modellkonformität, auf Grundlage des Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Hamburg³ durchgeführt, was in den einzelnen Schritten erläutert wird.

³ Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Seite 117ff.

Hierzu verwendet der Gutachterausschuss folgendes Sachwertmodell:

Anzuwendendes Modell zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:

Besondere Bauteile (z. B. Dachgauben, Außentrepfen):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carpports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Baupreisindex:	interpoliert zum Modellstichtag <i>Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht</i>
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer <i>nach ImmoWertV</i> entsprechend der Modernisierungspunktzahl
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag
Standardstufe	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 197
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg

Die SW-RL soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes von Grundstücken nach bundesweit einheitlichen Grundsätzen sicherstellen. Dabei knüpft sie an §§ 21 bis 23 der ImmoWertV vom 19.05.2010 an und ersetzt entsprechende Vorschriften der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006). Die NHK 2000 der Anlage 7 der WertR 2006 wird durch die NHK 2010 der Anlage 1 der SW-RL abgelöst. Allein für Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier 240 Kostenkennwerte tabellarisch aufgelistet.

Die Bauwertermittlung erfolgt demzufolge nach dem Indexverfahren auf der Basis der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der DIN 277 Stand 06/1987, ermittelt. Für die spezifischen Baupreise werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)⁴ gewählt, welche auszugsweise nachfolgend dargestellt sind.

⁴ veröffentlicht in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012. Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1.

5.4.2 Normalherstellungskosten

Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können zugrunde gelegt werden:

- vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), das heißt, die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind:

- soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen;

- ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggfs. des Rauminhalts sind die von den Herstellungskosten zugrunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

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. **durchschnittliche** Herstellungskosten anzusetzen.

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

Es ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten beziehen sich somit auf genormte Gebäudetypen. Die Herstellungskosten stehen in ihrer relativen Höhe in

Abhängigkeit zu der tatsächlichen BGF des Bewertungsobjektes, sodass eine von der Norm abweichende BGF durch entsprechende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen ist.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z.B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern, von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Wert des Gebäudes

Die Beschreibung des Gebäudestandards erfolgt gemäß NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:

	Standardstufe					Wägu ngs- anteil
	1	2	3	4	5	
Aussenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton, Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teilweise als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwaches Massivholzdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendige gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in höherwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Standardkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe, in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertiges Fliesen, Terrazzobelag, hochwertiges Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils gehobene Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwelkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einfache Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluß	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985)	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Das Wohngebäude wurde gemäß der Inaugenscheinnahme beim Besichtigungstermin in die entsprechende Typenklasse (= Typ 2.11 Doppelhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss) und in die entsprechenden Standardstufen eingeordnet. Nachfolgend werden daraus die Herstellungskosten ermittelt.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung s-anteil	Ergebnis
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0%	100%	0%	0%	0%	23%	0,46%
Dächer	0%	100%	0%	0%	0%	15%	0,30%
Außentüren und Fenster	0%	0%	100%	0%	0%	11%	0,33%
Innenwände und -türen	0%	0%	50%	50%	0%	11%	0,39%
Deckenkonstr., Treppen	0%	100%	0%	0%	0%	11%	0,22%
Fußböden	0%	0%	100%	0%	0%	5%	0,15%
Sanitäreinrichtungen	0%	0%	100%	0%	0%	9%	0,27%
Heizung	0%	0%	100%	0%	0%	9%	0,27%
sonstige techn. Ausstg.	0%	0%	100%	0%	0%	6%	0,18%
							2,57
Wichtungsanteil	0,00%	49,00%	45,50%	5,50%	0,00%		
	x	x	x	x	x		
Kostenkennwerte	615	685	785	945	1180		
Typ 1.01 in €/m ² BGF							
nach Standard gewichtet	0,00	335,65	357,18	51,98	0,00	744,81	

In Anbetracht der vorgefundenen Ausstattung und der Bauweise wird für das Halbe Doppelhaus aus sachverständiger Sicht und Erfahrung ein Ansatz in Höhe von gerundet **745,00 €/m² BGF** geschätzt und für zutreffend angesehen.

5.4.3 Regionalfaktor/Ortsgrößenfaktor

Laut SW-RL werden Regionalfaktoren und Ortsgrößenfaktoren nicht mehr berücksichtigt.

5.4.4 Baupreisindex

Die Kostenkennwerte in den NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010. Bei den NHK handelt es sich somit um Kosten, wie sie anfallen würden, wenn ein Bewertungsobjekt im Jahr 2010 nochmals errichtet worden wäre. Insofern sind sie entsprechend der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2010 auf den Wertermittlungstichtag fortzuschreiben.

Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Die ermittelten NHK 2010 sind entsprechend der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2010 fortzuschreiben. Ein Baupreisindex für Einfamilienhäuser wird in dieser Zeitreihe nicht mehr angegeben. Als Teuerungsfaktor wurde der zum Wertermittlungstichtag für das Bundesgebiet aktuelle Baupreisindex (3. Quartal 2023) für

Wohngebäude (2015 = 100) von 161,3 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) in Ansatz gebracht. Da das Sachwertmodell des Gutachterausschusses auf die NHK 2010 basiert, ist eine Umrechnung auf die Zeitreihe 2010=100 erforderlich.

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2010=100): 100,0

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2015=100): 90,1

$$\frac{100,0}{90,1} \times 161,3 = 179,0233 \text{ rd. } 179,0$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010 = 100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **179,0**.

5.4.5 Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören die Kosten, die bei der Planung und der Baudurchführung auf der Grundlage von Gebührenordnungen, Preisvorschriften oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung entstehen. Hierbei handelt es sich meist um Kosten für:

- Vorplanung
- Bauplanung
- Baudurchführung
- behördliche Prüfung
- Genehmigungen und Abnahmen
- besondere künstlerische Gestaltung
- Finanzierungen
- Abgaben.

Die Baunebenkosten sind bereits im Ansatz der NHK 2010 mitberücksichtigt.

5.4.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV) wird i.d.R. als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses⁵ auf 80 Jahre angesetzt.

Bei einem Baujahr von ursprünglich ca. 1921 ist die Restnutzungsdauer rechnerisch längst abgelaufen. Unter Berücksichtigung einer unterstellten Durchführung der ermittelten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und des Modellansatzes bei der Ermittlung des Sachwertfaktors, hält die Sachverständige zum Wertermittlungstichtag eine Verlängerung der wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** um weitere **50 Jahren** für angemessen und marktgerecht.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses⁶ linear (WertR 2006, Anlage 8 b) ermittelt.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nachfolgender Formel berechnet (linear):

$$\text{Alterswertminderung in \%} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren beträgt die **Alterswertminderung** somit rechnerisch **37,50%**.

5.4.7 Bauliche Außenanlagen

Entsprechend § 21 Abs. 3 der ImmoWertV kann der Wert der Außenanlagen (hier Einfriedungen, Wegebefestigungen, Hausanschlüsse, Aufwuchs) nach Erfahrungssätzen überschlägig pauschal ermittelt werden.

Üblicherweise sind dafür nach Vogels⁷ folgende Prozentsätze der Gestehungskosten nach Abschreibungen in Ansatz zu bringen:

bei einfachen Anlagen	2 - 4 %
bei durchschnittlichen Anlagen	5 - 7 %
bei aufwendigen Anlagen	8 - 12 %.

⁵ Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Seite 118.

⁶ Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Seite 118.

⁷ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage, Seite 125.

Bei überdurchschnittlichen Anlagen wäre ohnehin zu prüfen, ob sie in dieser Form vom Markt akzeptiert werden bzw. ob sie generell allgemein Wert steigernd sind.

Da es sich hier um durchschnittliche Anlagen handelt, sind diese bereits in den Sachwertfaktoren gemäß Sachwertmodell des Hamburger Gutachterausschusses mit abgegolten. Ein separater Ansatz erfolgt somit in diesem Fall nicht.

5.4.8 Besonders zu veranschlagende Bauteile (Zu-/Abschläge)

Laut SW-RL sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggfs. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden der Innenkamin und die eingehauste/integrierte Terrasse in die Wohnfläche mit einem geschätzten Zeitwert in Höhe von insgesamt **20.000,00 €** zum Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht.

5.4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat

- marktgerecht zu erfolgen und
- ist zu begründen.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind z.B. **Baumängel und Bauschäden** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig zu erfassen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese sind jedoch erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Wie bereits auf Seite 21f. des Gutachtens beschrieben, wurde ein Reparaturstau in Höhe von **475.000,00 €** beschrieben und ermittelt.

Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich aus dem o.a. Ansatz jedoch nicht ableiten, da es sich um eine reine Schätzung/Einschätzung handelt.

Zur vollständigen Ermittlung der Mängel und Schäden an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festzustellenden Mängel wäre im Bedarfsfall sowieso ein Sachverständiger für Schäden und Mängel im Hochbau heranzuziehen.

5.4.10 Bauwertberechnung

Objekt:	Halbes Doppelhaus
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010	745,00 €/m ²
- Brutto-Grundfläche (m ²)	650 m ²
Baunebenkosten im m ² -Preis mit berücksichtigt	17,00 %
Baupreisindex	179,0

Bauwertbestimmung

$$650 \text{ m}^2 \times 745,00 \text{ €} = 484.250,00 \text{ €}$$

gemäß Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile:

$$+ \underline{20.000,00 \text{ €}}$$

Herstellungswert 2010

$$= \underline{\underline{504.250,00 \text{ €}}}$$

Herstellungswert zum Wertermittlungstichtag

$$504.250,00 \text{ €} \times 179,0/100 = 902.608,00 \text{ €}$$

./. Alterswertminderung (linear)

$$37,50 \% \text{ von } 902.608,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 338.478,00 \text{ €}}}$$

Gebäudezeitwert

$$\underline{\underline{564.130,00 \text{ €}}}$$

+ bauliche Außenanlagen pauschal 0,00 €

+ Grund und Boden 3.115.000,00 €

Vorläufiger Sachwert rd.: 3.679.130,00 €

Der vorläufig ermittelte Sachwert des mängelfreien Halben Doppelhauses (also ohne den Abschlag für bauliche Schäden und Mängel) entspricht einem Betrag von rd. **11.680,00 €/m² Wohnfläche** (bei insgesamt rd. 315 m² Wfl.).

5.4.11 Marktanpassung - Sachwert

Allgemein

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte 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 sogenannter Sachwertfaktoren.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nummer 1 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwert sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken zu ermitteln. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors enthält Anlage 5 der neuen Sachwertrichtlinie.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

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 zugrunde 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 angesetzten Gesamtnutzungsdauer
- der zur Anwendung kommenden Baupreisindexreihe
- den Abschlägen für Baumängel und Bauschäden sowie
- der wirtschaftlichen Wertermittlung bzw. Werterhöhung und schließlich
- dem angesetzten Bodenwert

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

Der Marktanpassungsfaktor 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
- den Besonderheiten des Gebäudes

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden unter Punkt 7.2.3 Sachwertanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden hier Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert) ermittelt und veröffentlicht⁸. Die Datenbasis verfügt über Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2013 – 2020, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau. Der Räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf ganz Hamburg, ohne Neuwerk.

Der vorläufige Sachwert zum Modellstichtag verfügt für ein (Norm) Objekt über folgende Eigenschaften: Mittlere Lage (Median der normierten EFH-Bodenrichtwerte), Grundstücksgröße 750 m², freistehend in Frontlage, Bodenwert zum Modellstichtag, 1-geschossig mit voll ausgebautem Dachgeschoss ohne Keller, Bruttogrundfläche (A+B): 225 m², Standardstufe 3,0, NHK 2010: 1.005 €/m² Bruttogrundfläche (A+B), Regionalfaktor 1,75, Außenanlagen im üblichen Umfang enthalten, Restnutzungsdauer 50 Jahre.

Die Zielgröße (= Sachwertfaktor) errechnet sich aus einer Konstante (0,788), multipliziert mit diversen Faktoren (Lagefaktor, Sachwerthöhenfaktor, Bodenwertanteilsfaktor, Grundstücksgrößenfaktor, Baujahresfaktor, Restnutzungsdauerfaktor, Kellerfaktor, Wohnflächenfaktor, Modernisierungsfaktor, Ecklagenfaktor, Wohnungszahlfaktor, Einbauküchenfaktor, Dachfaktor, Fußbodenheizungsfaktor, Solarenergiefaktor, Wärmepumpenfaktor, Stellungsfaktor, Stadtteilstückfaktor und Aktualisierungsfaktor), unter Berücksichtigung der dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebädefaktor haben folgende Grundstücksmerkmale: Alter Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages = Baujahr, Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, Wohnfläche / Bruttogrundfläche, Garage, Carport, Stellplatz, Pfeifenstiel, Wegerecht, Endenergiebedarf und die Rechtsform.

⁸ Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Seite 118ff.

Setzt man die für das zu bewertende Objekt relevanten Ansätze und Faktoren wie vorstehend ein, ergibt dies einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,34%.

Die Berechnung ergibt sich hierbei folgendermaßen:

Ausgangswert (Modellvorgabe)					0,788
Lagefaktor					
(BRW 2020 bei 1.000 m ²) =	1.050 / 630	^{0,1902}		x	1,490
Sachwerthöhenfaktor	(Vorl. Sachwert IST / Normensachwert 2023)	^{-0,3558}			
	(3.679.000 € / 1.062.536 €)			x	0,800
BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 86,0%)			x	1,142
Grundstücksfaktor	(Grundstücksflächen 592 m ² / 600 m ²)	^{-0,1138}		x	1,000
Stadtteilmfaktor	Eppendorf			x	1,000
Baujahresfaktor	(BJ-Klasse 1920 - 1939)			x	0,997
RND-Faktor	(wenn RND 16 - 50 Jahre: -0,0013 * RND + 1,065)			x	1,000
Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden)			x	1,054
Wohnflächenfaktor	(wenn > 300 m ² : 1,427)			x	1,427
Modernisierung	(1 + 0,0076 * (4,0 - 5,25))			x	0,991
	(IST-Punkte = 3; Mittel BJ-Klasse 1980 - 1989 = 3,53)				
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,977, sonst 1,0)			x	1,000
Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wng.: 0,895, sonst: 1,0)			x	0,895
Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)			x	1,049
Dachfaktor	(wenn 2-geschossig mit ausgebautem DG: 1,015)			x	1,015
Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung; 1,068; sonst 1,0)			x	1,000
Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)			x	1,000
Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020, sonst 1,0)			x	1,000
Stellungsfaktor	Doppelhäushälfte			=	0,977
Aktualisierungsfaktor	01.01.2023: 0,932, zum WEST geschätzt: 0,9			=	0,900
Sachwertfaktor				=	1,340

Dies entspricht einer **positiven Anpassung** in Höhe von **+34%**.

Bei der oben angegebenen Berechnung zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts und insbesondere beim Ansatz des Aktualisierungsfaktors zum Wertermittlungsstichtag waren nun noch folgende weitere Informationen zu berücksichtigen:

Die Entwicklung in den letzten Monaten (insbesondere ab 07/2022) hat eine teilweise dramatische Veränderung der Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt in allen Teilsegmenten ergeben. Die über 10 Jahre oft deutlich steigende Immobilienpreise sind stark zurückgegangen und haben zu einer teilweise deutlich rückgängigen Nachfrage mit viel niedrigeren Verkaufspreisen geführt.

Als Gründe hierfür sind u.a. folgende Kriterien zu nennen:

- Die Corona-Pandemie mit ihren Kontakteinschränkungen und Erkrankungen hatte die Nachfrage nach Immobilien schrittweise heruntergefahren.

- Hinzu kam dann der Angriff Russlands auf die Ukraine vor fast 2 Jahren, der zu einer weiteren Verunsicherung auch auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

Als Folge des Ukrainekriegs sind die Preise in vielen Segmenten wie Energie (Strom Heizung), die Mieten, Reisen, Benzin und auch Lebensmittel teilweise drastisch angestiegen, was die finanziellen Möglichkeiten in fast allen Käuferschichten in Deutschland eingeschränkt hat.

- Der deutliche Anstieg der Bankenzinsen in der letzten Zeit hat zudem die Finanzierungsanforderungen und die damit einhergehenden restriktiveren Beleihungsgrundsätze der Banken gegenüber den Käuferschichten (insb. für kleinere und mittlere Immobilienobjekte) noch einmal deutlich erschwert.

- Immens angestiegene Materialkosten für den Bau, lange Wartezeiten bei Handwerkern, anstehende strengere Anforderungen an Wärmedämmung, die weiterhin bestehende Unsicherheit bezüglich regulierter Heizungs-austausche bzw. Einbau ohne fossile Energie erhöhen die Baukosten, Sanierungs- und Modernisierungskosten vieler Bauträger bzw. Käufer was vielerorts einen Kauf bzw. die Realisierung von Bauprojekten seit längerem immens erschwert bzw. renditemäßig unmöglich macht

Ein intensiver Erfahrungsaustausch mit vielen Maklern, Verwaltern und Sachverständigenkollegen in den letzten Monaten hat bestätigt, daß diese Faktoren auch in Norddeutschland zu einer weiterhin zurückgehenden Nachfrage mit einhergehenden sinkenden Verkaufspreisen geführt hat.

Aus diesem Grund hat sich die Sachverständige entschieden, den Aktualisierungsfaktor per 01.01.2023 (= 0,932) um rd. 3% auf 0,9 abzusenken. Hieraus ergibt sich dann ein Aufschlag zum Wertermittlungstichtag in Höhe von +1,34%.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein rechnerischer Ausgangswert für die Bestimmung des Verkehrswertes in Höhe von:

Vorläufiger Sachwert	3.679.130,00 €
----------------------	----------------

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung	
3.679.130,00 € x 1,34%	+ <u>1.250.904,00 €</u>

<u>marktangepasster vorläufiger Sachwert</u>	<u>4.930.034,00 €</u>
--	-----------------------

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktrelevanter Reparaturrückstau (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wohngebäude	rd. - 475.000,00 €
-------------	--------------------

<u>Sachwert rd.:</u>	<u>4.455.000,00 €</u>
-----------------------------	------------------------------

Der ermittelte Sachwert entspricht nach erfolgter Marktanpassung einem Betrag von rd. **14.143,00 €/m²** bei insgesamt rd. 315 m² Wohnfläche.

5.5 Vergleichswertverfahren

Neben der Durchführung des Sachwertverfahrens hat sich die Sachverständige entschieden, eine weitere Überprüfungsmöglichkeit anhand eines im Marktbericht des Hamburger Gutachterausschusses 2023 veröffentlichten Modells für Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Reihenhäuser heranzuziehen und zu berechnen. Es handelt sich hierbei um das indirekte Vergleichswertverfahren.

Auf den Seiten 109ff. wird dort unter Punkt 7.2.1 die Berechnung eines Gebäudefaktors = vorläufiger Vergleichswert/m²-Wohnfläche für Einfamilienhäuser /Doppelhäuser/Reihenhäuser angegeben. Als Datenbasis wurden Verkäufe für Einfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 – 2020, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbaum keine vermieteten Objekte herangezogen. Untersucht wurden hierbei 2.782 Mittelreihenhäuser und 1.451 Endreihenhäuser.

Die Zielgröße (= Gebäudefaktor) errechnet sich aus einem Basiswert in Höhe von 5.355 €, addiert mit diversen Faktoren (Lagefaktor, Altersfaktor, Baujahresfaktor, Grundstücksgrößenfaktor, Kellerfaktor, Garagenfaktor, Wohnflächenfaktor, Standardstufenfaktor, Ecklagefaktor, Wohnungszahlfaktor, Einbauküchenfaktor, Geschossfaktor, Fußbodenheizungsfaktor, Solarenergiefaktor, Rechtsformfaktor, Stellungsfaktor, Stadtteilmfaktor und Aktualisierungsfaktor). In diesem Fall werden nur die für das halbe Doppelhaus notwendigen Faktoren herangezogen.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor hatten hierbei folgende Grundstücksmerkmale: Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021, Carport, Stellplatz, Pfeifenstiel, Wegerecht, Endenergiebedarf und das Vorhandensein einer Wärmepumpe.

Setzt man die für das zu bewertende Objekt relevanten Ansätze und Faktoren wie vorstehend ein, ergibt dies einen Gebäudefaktor in Höhe von **15.972,00 €/m² Wohnfläche.**

5.355

* Lagefaktor (NormBRW20/630)^{0,6798}

* Altersfaktor (wenn Alter > 30 Jahre = 1,0)

* Baujahresfaktor

* Grundstücksgrößenfaktor

* Kellerfaktor

* Wohnflächenfaktor (Wohnfläche/120 m²)^{-0,1772}

* Standardstufenfaktor

* Anzahl Wohnungsfaktor

* Einbauküchenfaktor

* Geschossfaktor

* Stellungsfaktor

* Stadtteilmfaktor

* Aktualisierungsfaktor

$(5.355 * 3,381 * 1,0 * 0,935 * 1,0 * 1,042 * 0,868 * 0,98 * 0,897 * 1,03 * 1,023 * 0,91 * 1,105 * 1,12 = \underline{15.972,00 \text{ €}}$

Agenda:

Basiswert	= 5.355 €
Lage: BRW 31.12.2020, GS-Fläche 1.000 m ² :	= 5.100 € = 3,381
Berücksichtigung Alter > 30 Jahre	= 1,0
Berücksichtigung Baujahresfaktor (1920 - 1929)	= 0,935
Grundstücksgröße (600 m ² = 1,0)	= 1,0
Vorhandensein Keller	= 1,042
Berücksichtigung Wohnfläche	= 0,868
Standardstufe	= 0,98
Wohnungszahl (2 Einheiten)	= 0,897
Berücksichtigung Einbauküche	= 1,03
Geschossfaktor	= 1,023
Stellungsfaktor (Doppelhaushälfte)	= 0,910
Stadtteilkfaktor (Eppendorf)	= 1,105
Aktualisierungsfaktor (zum WEST, geschätzt)	= 1,12

Anmerkung: der Aktualisierungsfaktor wurde zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls um rd. 3% niedriger geschätzt. Dieses Ergebnis kann insgesamt so übernommen werden.

5.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG´s) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat

- marktgerecht zu erfolgen und
- ist zu begründen.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind z.B. **Baumängel und Bauschäden** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig zu erfassen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese sind jedoch erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der **Reparaturrückstau** für Baumängel und Bauschäden wurde auf den Seiten 21f. hinreichend beschrieben und geschätzt.

Hiernach beträgt der Reparaturrückstau aufgrund der vorigen Ausführungen der Sachverständigen für das zu bewertende Objekt rd. **475.000,00 €**.

Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich aus dem o.a. Ansatz jedoch nicht ableiten, da es sich um eine reine Schätzung handelt.

Zur vollständigen Ermittlung der Mängel und Schäden an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festzustellenden Mängel wäre im Bedarfsfall sowieso ein Sachverständiger für Schäden und Mängel im Hochbau heranzuziehen.

5.5.2 Marktanpassung Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren ist, anders als z.B. im Sachwertverfahren oder Ertragswertverfahren bei Anwendung des indirekten Vergleichswertverfahrens eine Marktanpassung im Regelfall nicht erforderlich. Dieser Grundsatz gilt insbesondere dann, wenn die herangezogenen Kaufpreise/Konditionen, die zugrunde gelegten Wertverhältnisse und die sonstigen wertbeeinflussenden Parameter der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen und entsprechend hergeleitet bzw. begründet wurden.

Insofern hält die Sachverständige im Zuge der indirekten Vergleichswertermittlung keine weitere Marktanpassung für notwendig

5.5.3 Vergleichswertberechnung

Der Vergleichswert beträgt nach Abzug des Reparaturrückstaus ca. **14.463,00 €/m²** Wohnfläche. Bei einer Größe der Wohnung von ca. 315 m² entspricht dies einem Betrag von gerundet

≙ 4.556.000,00 €

5.6 Verkehrswert

„**Der Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggfs. durch Zu- oder Abschläge.“ (Ziff. 3.7. WertR).

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Diese Regelung beruht auf dem unmittelbaren gesetzgeberischen Interesse an der Feststellung des Verkehrswertes als dem „richtigen“ aktuellen Wert. So bildet der Verkehrswert nämlich den Anknüpfungspunkt der Enteignung, für gerichtliche Zwecke und bei sonstigen Vermögensauseinandersetzungen etc. Resultierend aus dieser Zweckbestimmung besitzt der Verkehrswert nur eine kurzzeitige Gültigkeit.

Ausgehend von dieser vielseitigen Zweckbestimmung versteht man begrifflich unter dem Verkehrswert eine sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück.

Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein „Verkäufermarkt“ vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines „Käufermarktes“ (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

Bei dem Verkehrswert soll es sich weiterhin um einen normalen "Marktwert" handeln. Daher sind bereits gezahlte Verkaufspreise für die Ableitung dieses Wertes von grundlegender Bedeutung. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aber nur dann möglich, wenn eine entsprechende Anzahl von Vergleichsobjekten nach denselben Kriterien wie das Bewertungsobjekt untersucht werden kann.

Übersicht der Ergebnisse

Sachwert:	= 4.455.000,00 €
Vergleichswert:	= 4.556.000,00 €

Der ermittelte Sachwert liegt mit 4.455.000,00 € bzw. 14.143,00 €/m² Wfl. nur knapp 2,2% niedriger als der ermittelte Vergleichswert in Höhe von 4.456.000,00 € bzw. 14.463,00 €/m² Wfl.

Zieht man diesbezüglich zur weiteren Plausibilisierung und Kontrolle die Angaben aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2023 heran, ergeben sich unter Punkt 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für freistehende Einfamilienhäuser für das Jahr 2022 folgende Informationen: Bei einer Baujahresspanne zwischen 1920 – 1939 in bevorzugter Lage wird der Mittelwert bei 5 Verkäufen in Höhe von 10.427,00 €/m² Wohnfläche angegeben. Die Spanne beträgt hierbei 6.500,00 € - 15.315,99 €/m² Wohnfläche. Beide Verfahren liegen somit im Ergebnis in der o.a. Spanne.

Da alle Wert beeinflussenden Größen in den herangezogenen Verfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt die Sachverständige eine weitere Korrektur somit für nicht erforderlich. Beide Ergebnisse (Sachwert und Vergleichswert) scheinen plausibel und marktgerecht. Aufgrund der vorliegenden (tlw. nicht ganz genauen) Unterlagen zu beiden Verfahren, entscheidet sich die Gutachterin in diesem Fall um eine Mittelung der beiden Verfahren und somit auf einen Wert in Höhe von 4.505.000,00 €.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von so genannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

Unter diesem Gesichtspunkt sind u.a. auch die Rundungen innerhalb der Berechnung zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Unterzeichnerin den Verkehrswert (Marktwert) des Halben Doppelhauses Loogeplatz 3 in 20249 Hamburg Eppendorf, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Mittelwert der durchgeführten Verfahren bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2023 auf

4.505.000,00 €

(in Worten: viermillionenfünfhundertundfünftausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. **14.302,00 €/m²-Wohnfläche** (= ca. 315 m²).

6 Beantwortung der Fragen

a) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten:

Laut Aktenlage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten

b) Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers:

22089 Hamburg

c) Name und Anschrift des Verwalters:

Es ist kein Verwalter eingesetzt, da kein Wohnungs- und Teileigentum

d) Name und Anschrift der Mieter oder Pächter:

Laut Aktenlage und Auskunft einer Gesellschafterin sind keine Mieter oder Pächter vorhanden

e) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Ist nach Aktenlage nicht bekannt

f) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb scheint nicht vorhanden zu sein

g) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von der Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung):

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen zu schätzen sind

h) Liegen ein Energieausweis bzw. Energieausweis im Sinne der EnEV vor:

Es liegt kein Energieausweis vor

7 Erklärung der Sachverständigen

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen meinen Darlegungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswerteinschätzung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 04. Dezember 2023 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 31. Januar 2024


Dipl.-SV. Bettina Linke
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
M.A. von Mieten und Pachten
Bettina Linke
Diplom-Sachverständige

8 Haftungsausschluss und Urheberrecht


Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne Einwilligung der Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Das Gutachten darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen an Dritte weitergegeben werden.

Die Sachverständige haftet für Schäden, die auf ein mangelhaftes Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die die Sachverständige bei der Vorbereitung ihres Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht in Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen der Sachverständigen unverzüglich nach Feststellung schriftlich angezeigt werden, anderenfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

9.1.2 Übersichtsplan

	Freie und Hansestadt Hamburg	Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte
	Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg	
	Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	
Bodenrichtwertnummer: 01125585		
Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	600	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	6.065,18 €/m ²	
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:		
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälfte	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	592	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	5.782,38 €/m ²	
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:		
Adresse	Loogeplatz 3	
PLZ, Gemeinde	20249 Hamburg	
Bezirk	Hamburg-Nord	
Stadtteil	Eppendorf	
SGE (Stat. Gebietseinheit)	45011	
Baublock	404028	
Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de		
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung		
Seite 2 / 2		Erstellt am: 16.01.2024

9.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

50



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1446237

24. April 2023

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Loogeplatz 3

Für das Flurstück 2463 ---

der Gemarkung Eppendorf ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

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; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

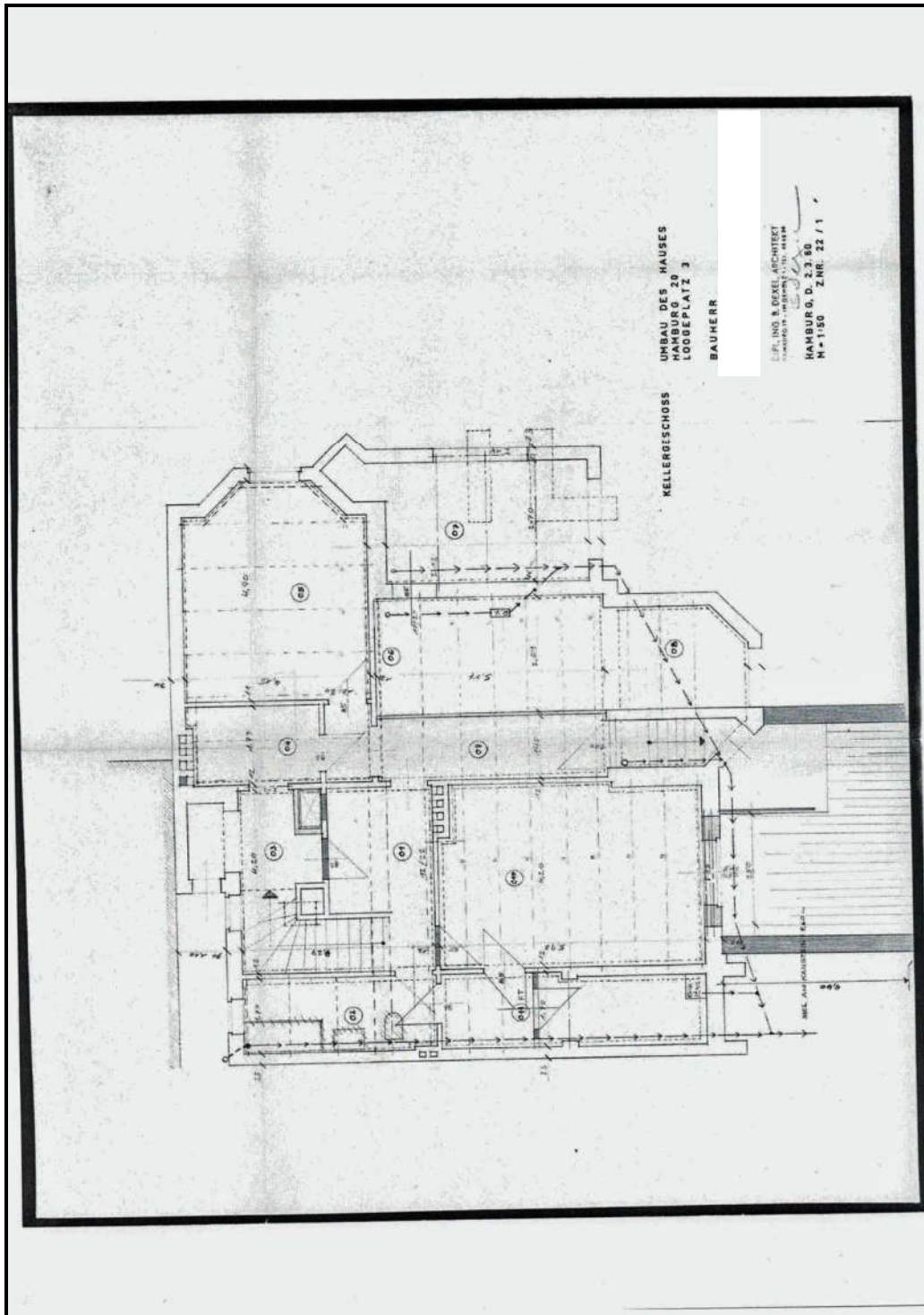
Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

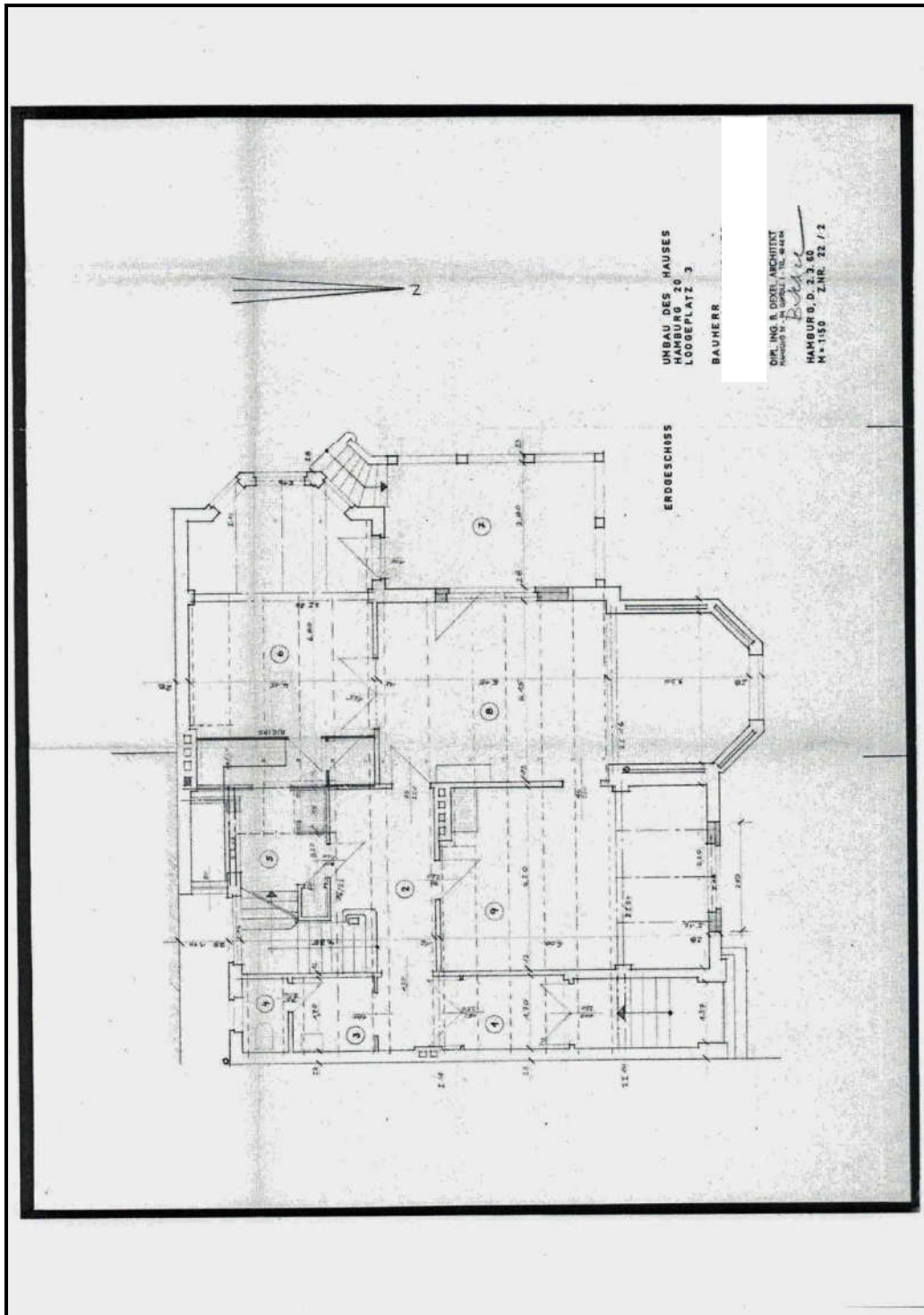
**Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg,
Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710**

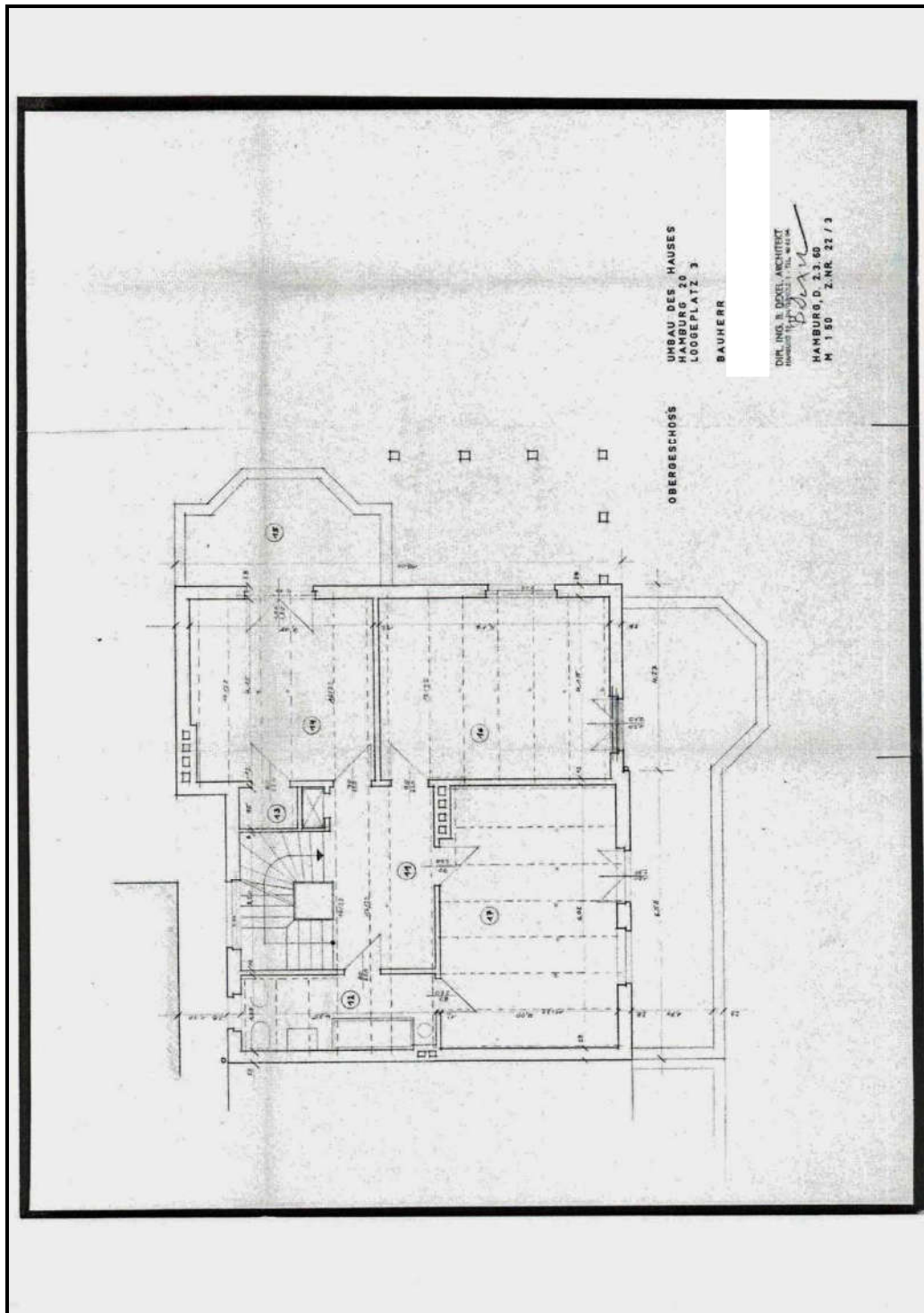
LGV-F50.011-03.23

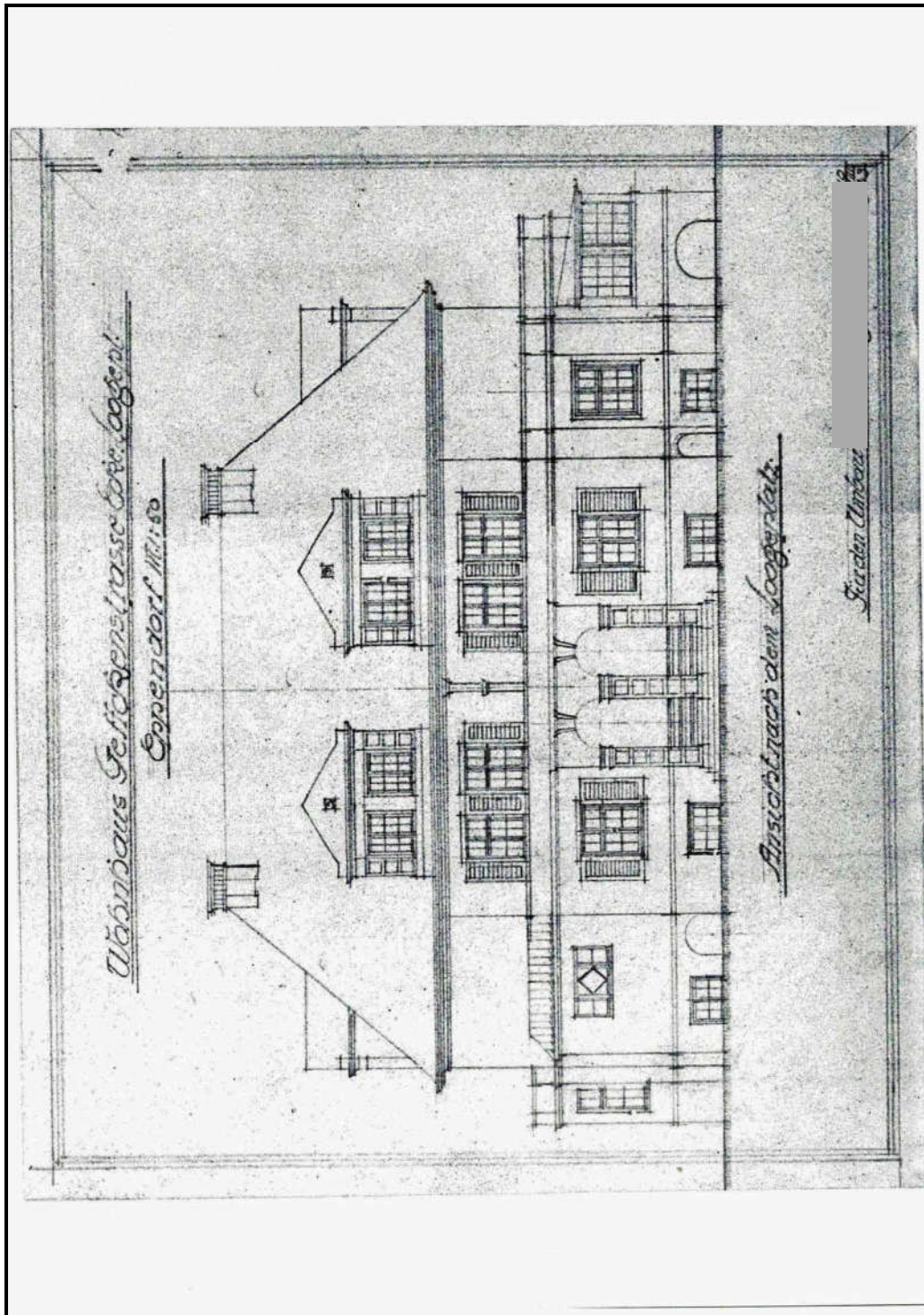
Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

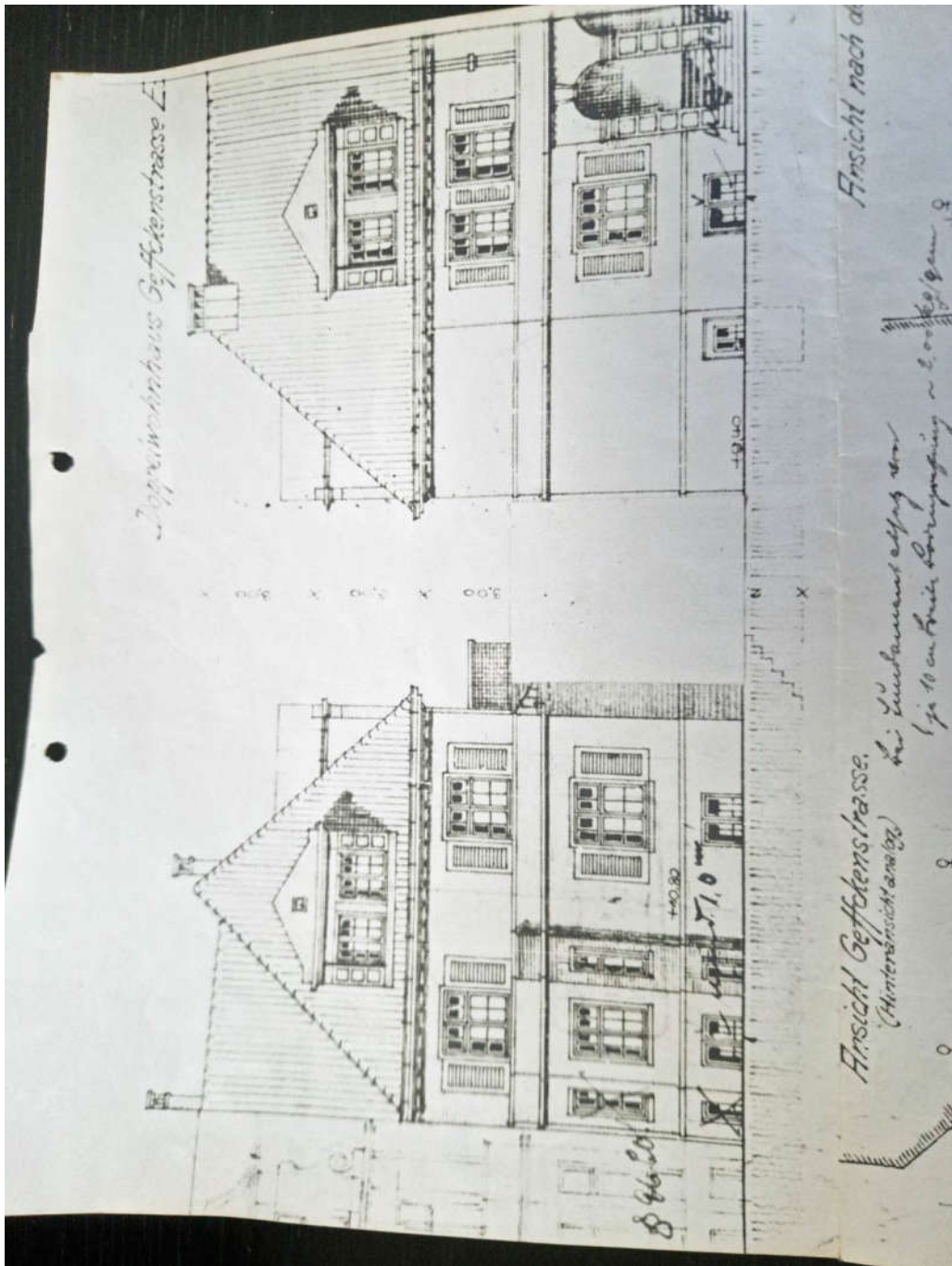
9.1.5 Grundrisse, Ansichten und Schnitt

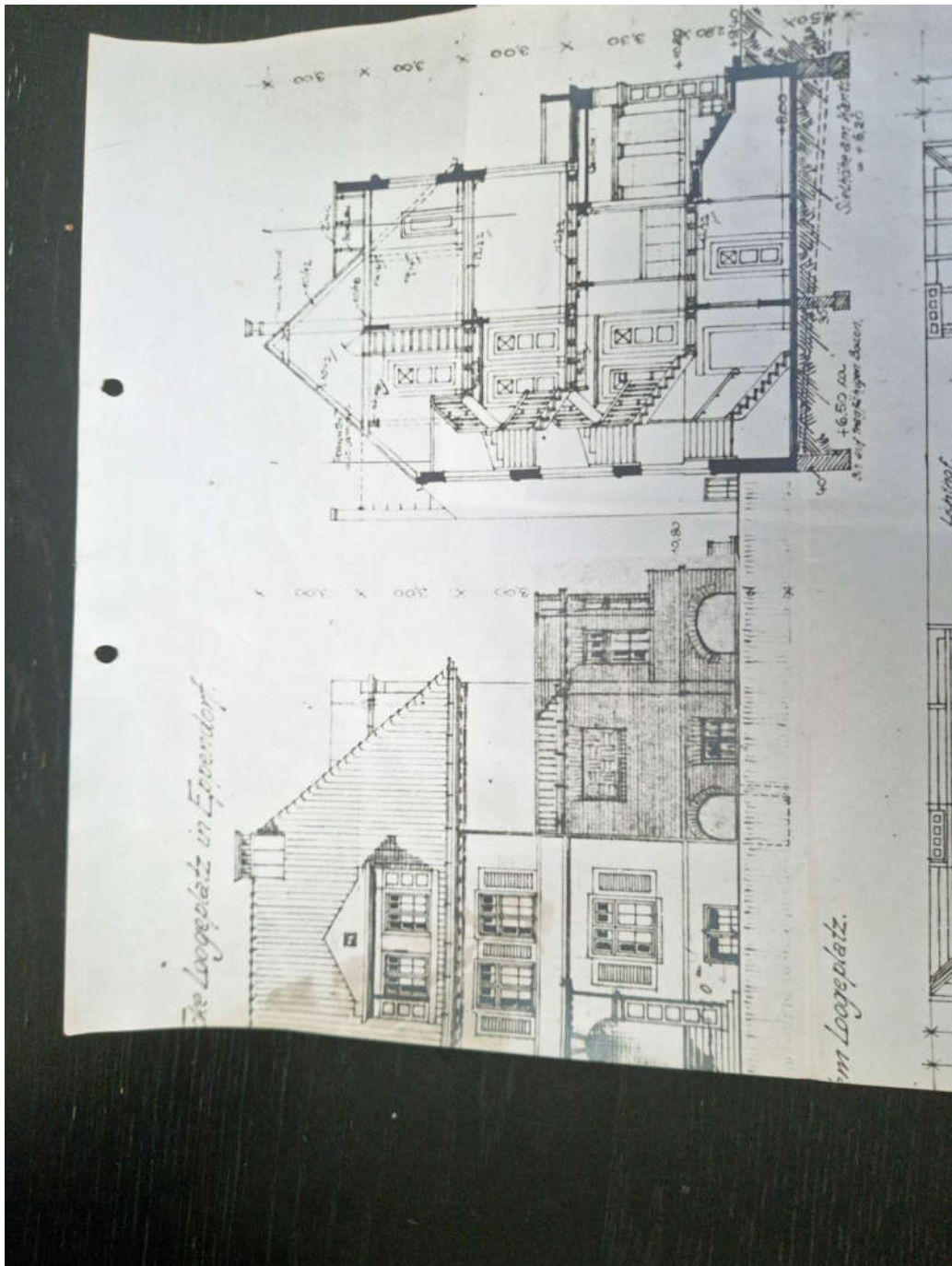


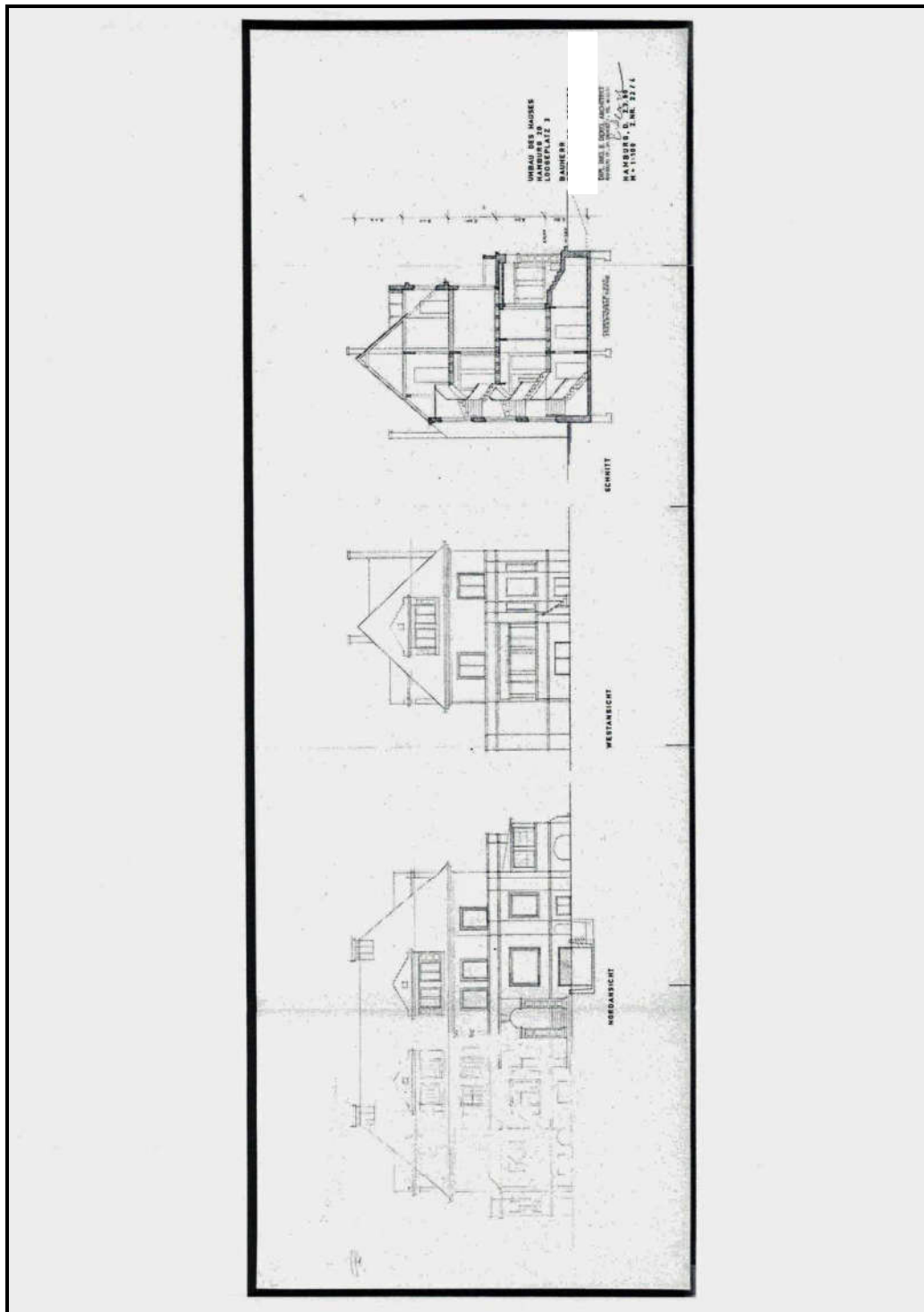




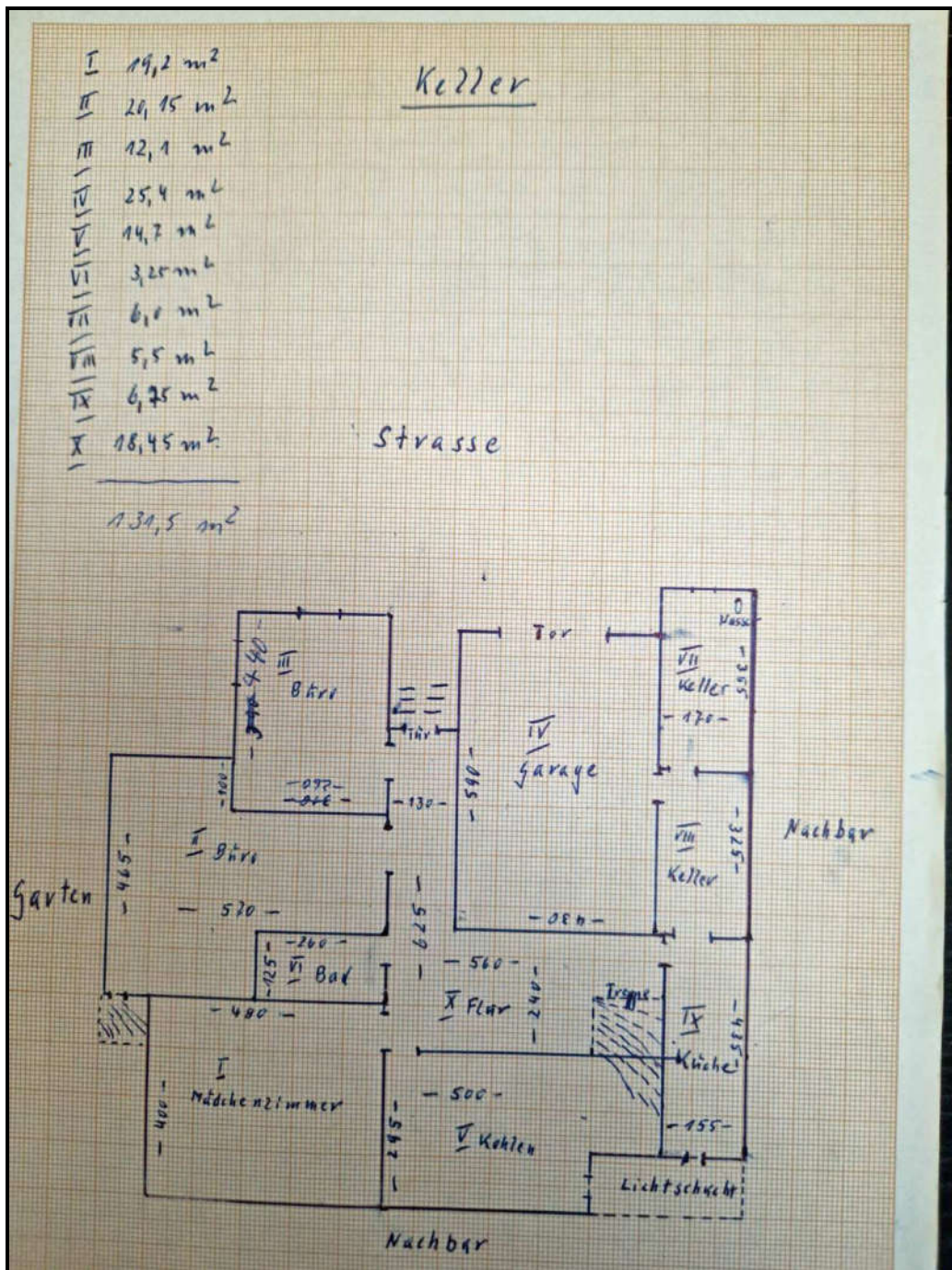


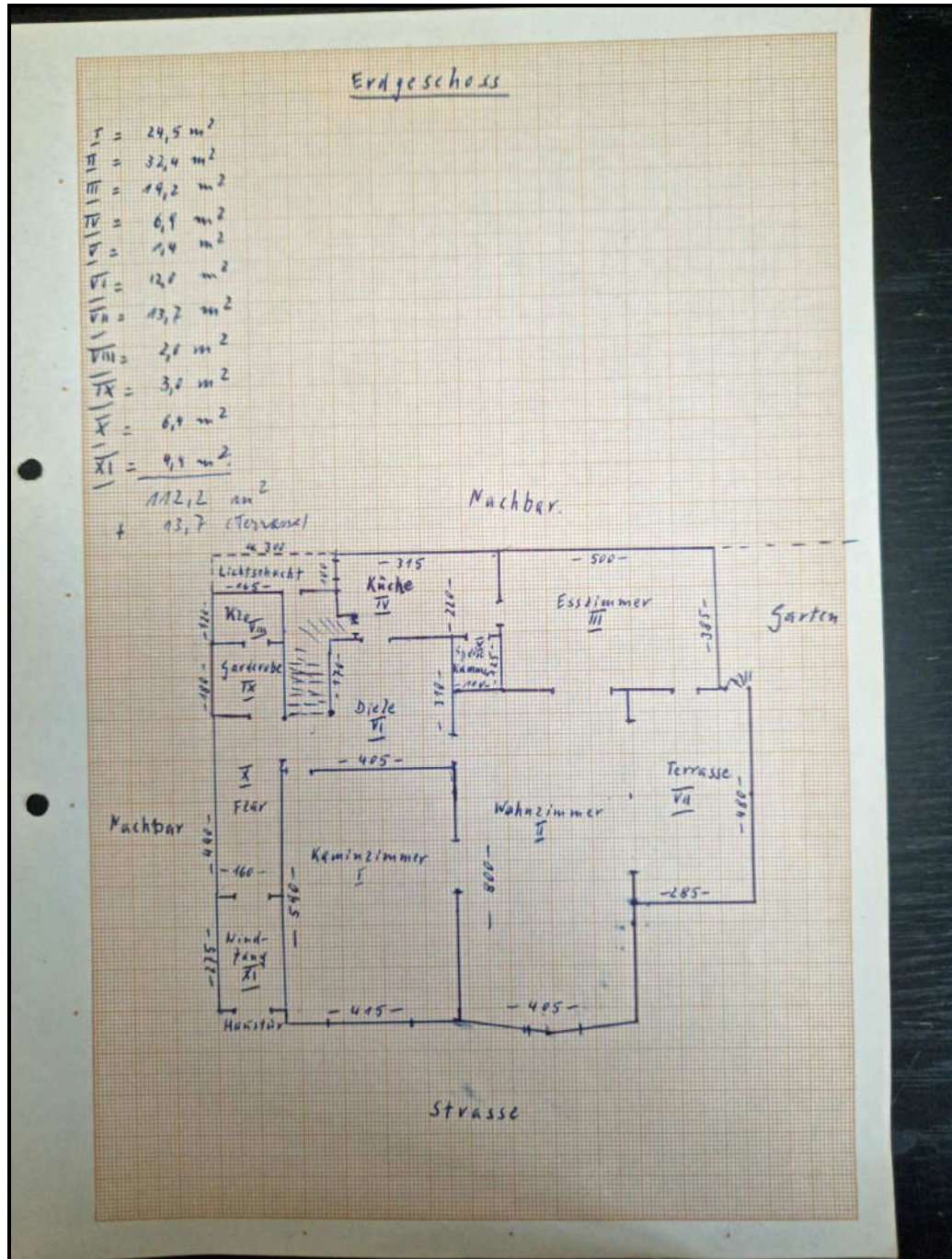


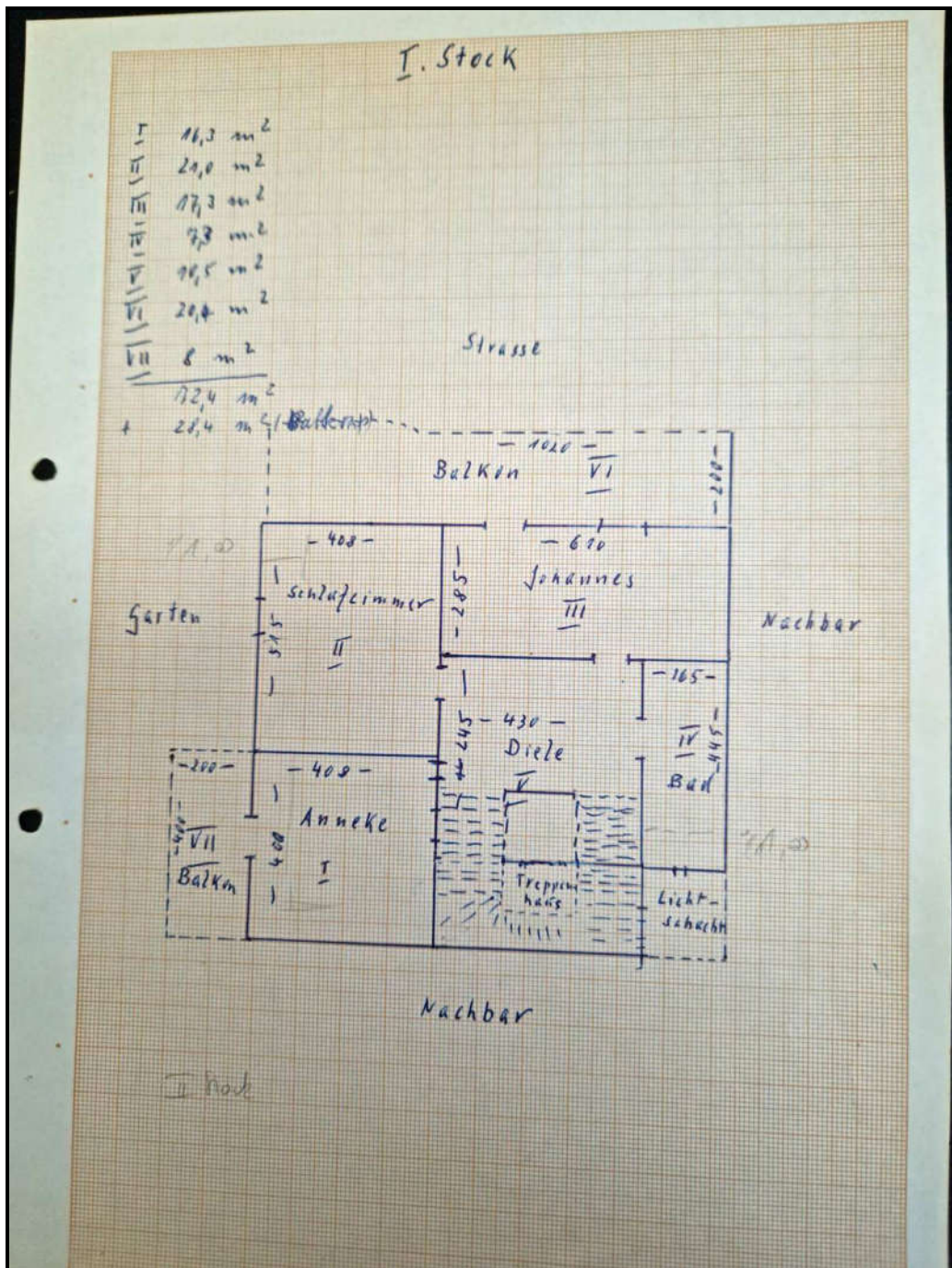




9.1.6 Flächenberechnungen (handschriftlich erstellt)







10 Fotodokumentation



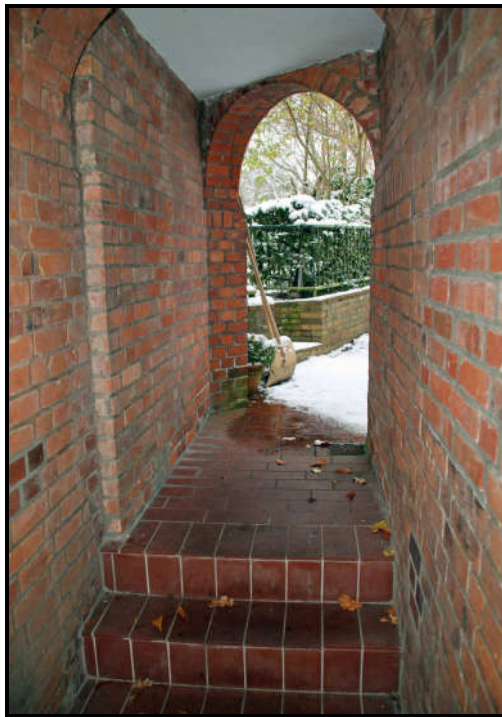
Frontseite



Eingangsbereich / Seitliche Ansicht



Gartenbereich / Rückseite



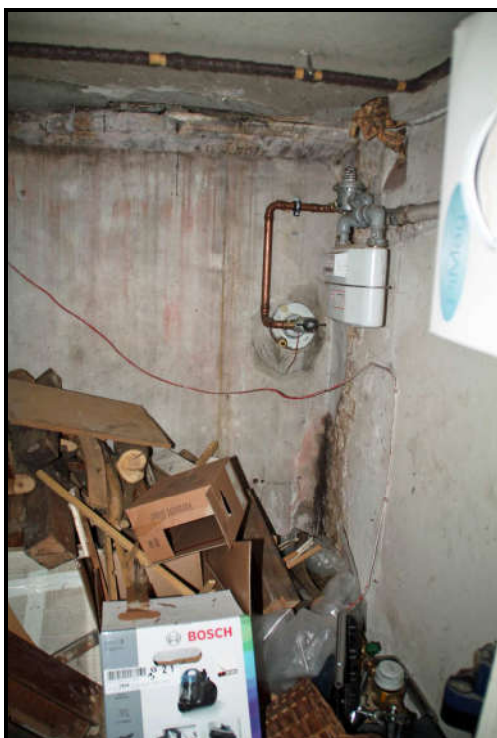
Eingangsbereich Kellergeschoss Bürobereich



Bürobereich Kellergeschoss



Kellergeschossbereich



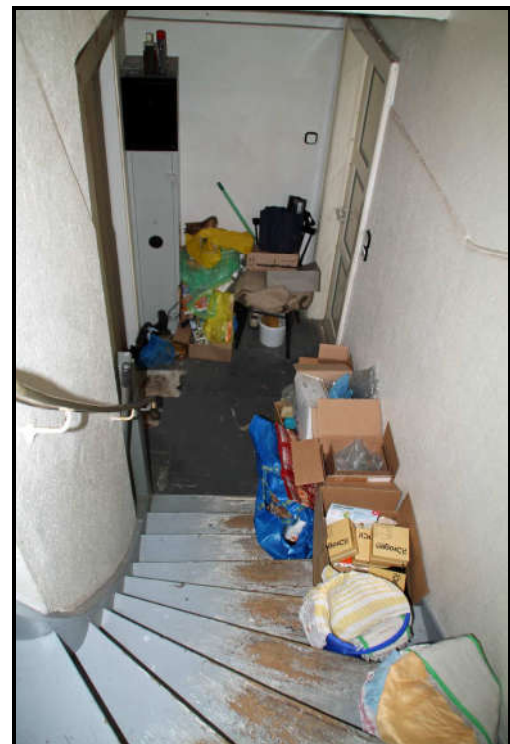
Kellergeschossbereich



Bürobereich / Kellergeschossbereich



Garage und Kellergeschossbereich



Kellergeschossbereich / Aufgang zum Erdgeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



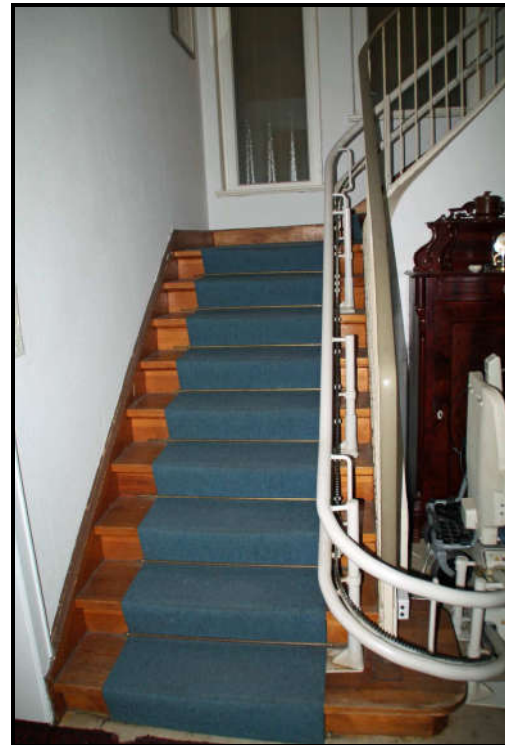
Wohnbereich Erdgeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



Loggiabereich / Wohnbereich Erdgeschoss



Eingangsbereich / Wohnbereich Erdgeschoss



Eingangsbereich Gäste-WC Erdgeschoss



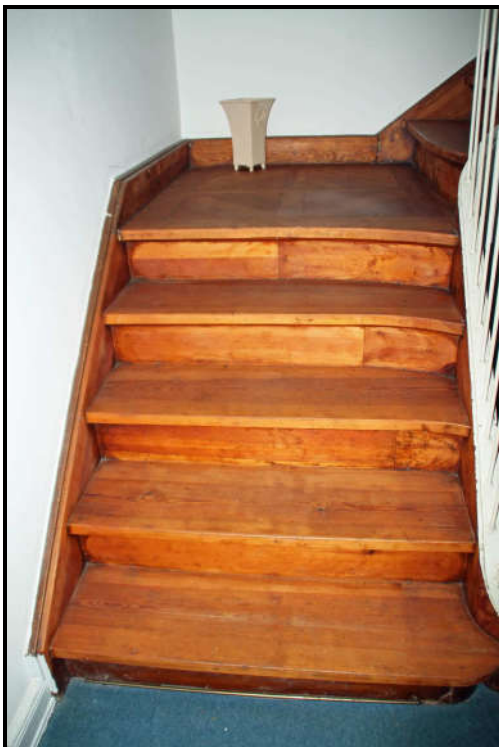
Balkon / Wohnbereich 1. Obergeschoss



Wohnbereich 1. Obergeschoss



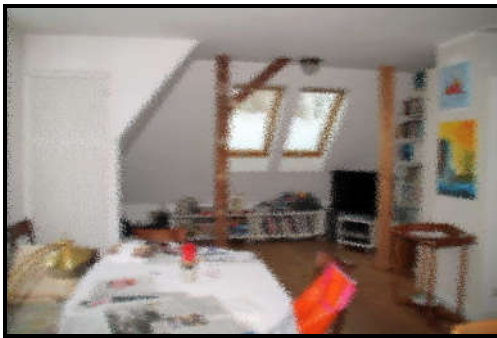
Wohnbereich 1. Obergeschoss



Aufgang zum Dachgeschoss / Wohnbereich Dachgeschoss



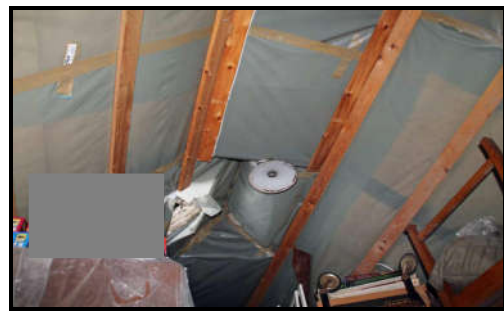
Wohnbereich Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Spitzbodenbereich

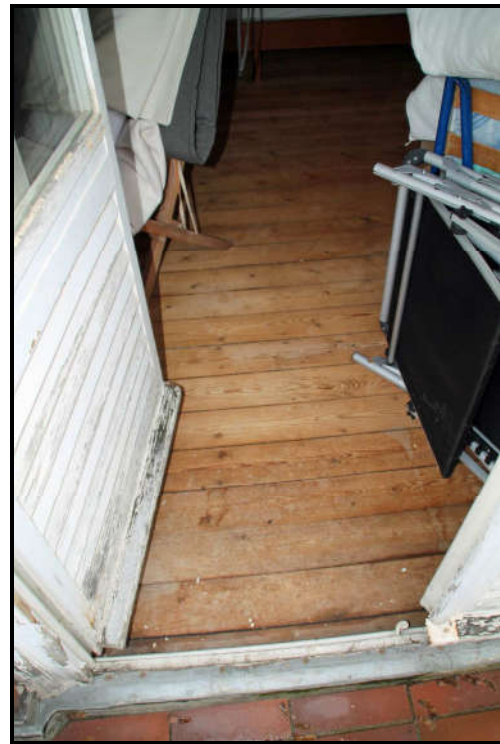
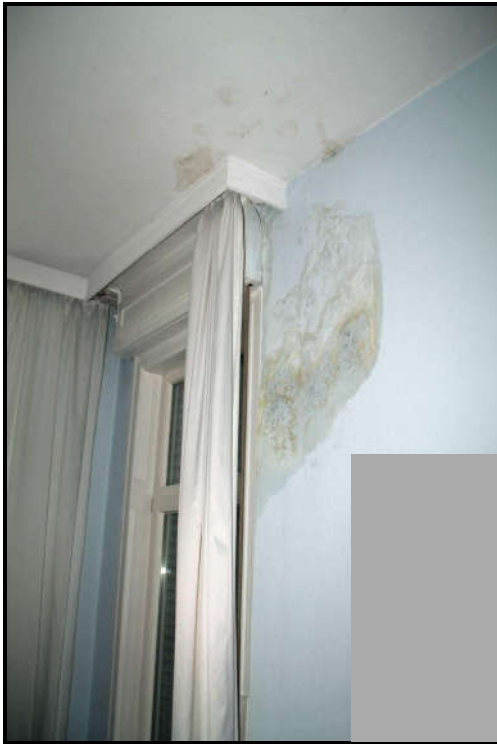
Schäden und Mängel



Erdgeschoss und Kellergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss / 1. Obergeschoss



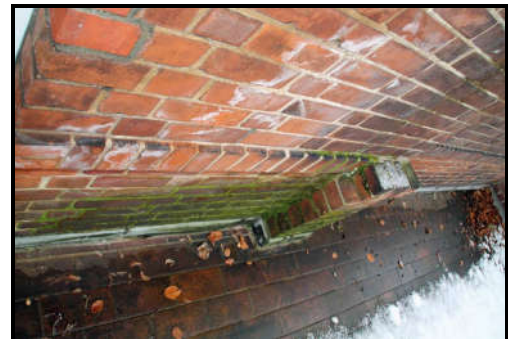
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Außenbereich



Dachgeschoss / Außenbereich



Gartenbereich



Rückseite



Loggia / 1. Obergeschoss